



SENAT RP

ZAPIS STENOGRAFICZNY

Posiedzenie
Komisji Budżetu
i Finansów Publicznych (97.)
w dniu 10 lipca 2013 r.

VIII kadencja

Porządek obrad:

1. Kasy oszczędnościowo-budowlane filarem długoterminowej polityki mieszkaniowej państwa.

(Początek posiedzenia o godzinie 15 minut 05)

(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Kazimierz Kleina)

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Otwieram posiedzenie seminaryjne Komisji Budżetu i Finansów Publicznych zorganizowane przy współudziale i z inspiracji Związku Banków Polskich. Temat naszego posiedzenia: kasy oszczędnościowo-budowlane filarem długoterminowej polityki mieszkaniowej państwa.

Bardzo serdecznie w imieniu swoim oraz w imieniu pana prezesa Związku Banków Polskich, pana Krzysztofa Pietraszkiewicza, witam wszystkich państwa na naszym posiedzeniu. W pierwszej kolejności i szczególnie serdecznie witam panów ministrów, pana Wojciecha Kowalczyka, podsekretarza stanu w Ministerstwie Finansów, i pana Wojciecha Kwaśniaka, wiceprzewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego. Witam także naszych gości zagranicznych – pana Andreasa Zehndera, przewodniczącego Niemieckiego Związku Prywatnych Kas Budowlanych, pełniącego równocześnie funkcję prezydenta Międzynarodowego Związku Finansowania Mieszkalnictwa, i pana Herberta Pfeiffera, prezesa zarządu Kasy Budowlanej Słowacji, pełniącego równocześnie funkcję prezesa Europejskiej Federacji Kas Budowlanych. Witam wszystkich państwa obecnych na naszym posiedzeniu, witam senatorów, członków Komisji Budżetu i Finansów Publicznych, oraz innych gości.

W porządku naszego posiedzenia w pierwszej części jest wystąpienie pana Wojciecha Kwaśniaka, wiceprzewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego – „Analiza stanu rynku finansowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce”. Następnie poprosimy pana ministra Wojciecha Kowalczyka o wystąpienie na temat znaczenia oszczędności dla gospodarstwa domowego, sektora bankowego i gospodarki narodowej.

W pierwszej części posiedzenia poprosimy naszego niemieckiego gościa, pana Andreasa Zehndera, o to, żeby zapoznał nas z zasadami działania systemu docelowego oszczędzania, *Bausparen*, czyli kas budowlanych w Niemczech.

Bardzo proszę. Czy pan prezes chciałby powiedzieć parę słów? Nie.

Bardzo proszę pana Wojciecha Kwaśniaka o prezentację referatu.

Będziemy prosili gości, aby zabierali głos z trybuny. Dyskusję oczywiście każdy z nas będzie mógł prowadzić

z miejsca siedzącego. Nasza konferencja jest tłumaczona na język niemiecki, więc porozumiewanie się będzie dość łatwe. Chodzi o to, abyśmy wszyscy dobrze się rozumieli.

Bardzo proszę.

Wiceprzewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego Wojciech Kwaśniak:

Dziękuję bardzo.

Panie Senatorze! Szanowni Państwo!

Ja w dość obszernej prezentacji, którą pozwolę sobie skrócić – jest ona dostępna do szczegółowego zapoznania się – przedstawię stan rynku finansowania budownictwa w Polsce przez banki oraz wnioski płynące w tym zakresie dla polityki nadzorczej. Powiem również o ryzykach, które związane są z ową działalnością. Przede wszystkim przedstawię krótki rys dotyczący rozwoju, bieżącej charakterystyki, podstawowych ryzyk, źródeł finansowania, działań regulacyjnych UKNF w tym obszarze, jak również działań urzędu na rzecz poprawy struktury bilansów banków. Na końcu będzie krótkie podsumowanie.

Proszę państwa, w ciągu ostatnich dziesięciu lat kredyty mieszkaniowe były niejako najszybciej rosnącą pozycją aktywów banków. Jeżeli porównamy dane z końca grudnia 2002 r. – to jeszcze czas, gdy Polska nie była członkiem struktur europejskich – z danymi z końca 2012 r., zobaczymy, że udział kredytów mieszkaniowych w aktywach banków wzrósł ponadpięciokrotnie, a w należnościach od sektora niefinansowego zwiększył się czterokrotnie. W latach 2005–2010 kredyty mieszkaniowe zdominowały strukturę bilansu sektora bankowego. Jeżeli popatrzycie państwo na liczbę aktywnych umów, to zobaczycie, że było ich blisko trzysta tysięcy w 2002 r., a obecnie jest ich milion siedemset trzydzieści dwa tysiące. Wartość kredytów z 20 miliardów zł wzrosła do poziomu 320 miliardów zł. To również jest istotne w kontekście przełożenia na popyt, na niepokryty zasób mieszkaniowy, w świetle badań i analiz publikowanych przez ministerstwo infrastruktury w styczniu bieżącego roku. Oznacza to również, iż w dużym stopniu popyt na kredyt mieszkaniowy został już zaspokojony. Średnia wartość kredytu udzielanego w tym okresie wzrosła z około 70 tysięcy do przeszło 185 tysięcy zł.

Czym to było spowodowane? Przede wszystkim zaczęły realnie rosnąć dochody gospodarstw domowych, był bardzo duży napływ taniego finansowania zagranicznego. Związane z tym były również strategie wybranych grup biz-

nesowych, zarówno międzynarodowych, jak i kontrolowanych przez państwo polskie, na rzecz szybkiego i znacznego finansowania obszaru mieszkaniowego poprzez kredyty komercyjne oraz spadek stóp procentowych w przypadku kredytów walutowych, dodatkowo pogłębiany dostępem do taniego finansowania z rynku międzynarodowego. Powodowało to silne łagodzenie standardów kredytowych przez banki. Ci, którzy z różnych powodów nie oferowali pewnych produktów – bo na przykład w relacjach z klientami obawiali się ryzyka związanego z reputacją – tracili rynek. Niektórzy wytrzymali do końca i byli konserwatywni w swoim podejściu, niektórzy na pewnym etapie, szczególnie w okresie, w którym rząd polski postanowił dokonać reformy nadzoru i nadzór był zajęty wszystkim innym, ale nie nadzorowaniem banków, co, jak państwo zobaczycie na wykresach, spowodowało dodatkowe rozluźnienie standardów kredytowych i silne kredytowanie, w szczególności w walucie obecnej... Oczywiście było duże zapotrzebowanie na mieszkania, co w powiązaniu z łatwym dostępem do kredytów powodowało przy niskiej podaży „bąbel cenowy”. Ja nie chciałbym tu nadmiernie wchodzić w szczegóły. Pewnie w innych prezentacjach może być pokazane, jak te wszystkie relacje wyglądają, jak to jest w ujęciu dotyczącym przeciętnego wynagrodzenia – ile metrów kwadratowych przeciętny polski kredytobiorca może nabyć za swoją przeciętną płacę.

To wszystko prowadziło oczywiście do rozwoju, który państwo tutaj widzicie. Potem nastąpiło silne spowolnienie, którego przyczyną była przede wszystkim sytuacja na rynkach finansowych i początek kryzysu finansowego. To wszystko przełożyło się na pogarszające się perspektywy, zarówno jeśli chodzi o wzrost gospodarczy, jak i o popyt. Dodatkowo – to jest to, o czym powiedziałem na początku – następowało coraz większe nasycenie potrzeb kredytowych już sprzedanymi kredytami. Nie była tu obojętna polityka państwa w zakresie wspierania osób o niskich dochodach, które chciały sfinansować swoje pierwsze mieszkania. Program „Rodzina na swoim” z jednej strony powodował rozwój kredytów na bazie finansowania owych potrzeb, ale z drugiej strony generował istotne ryzyka systemowe, bo sam w sobie skłaniał banki do nadmiernego ryzyka. Wyższy kredyt, wyższa dopłata strony budżetowej przy określonych parametrach programu, jak też fakt, iż, powiedziałbym, pełne obciążenia gospodarstw domowych zostały odłożone w czasie, de facto powodują, że w niektórych przypadkach koszty obsługi kredytu po ośmiu latach wrosną o przeszło 30%. To wcale nie oznacza, że jeżeli banki nie dołożyły należytej staranności, to nie odłoży się to podwyższonym ryzykiem na tym portfelu.

Dalej. Wspomniałem już o niekorzystnej relacji przeciętnych cen mieszkań do przeciętnych wynagrodzeń. Na to wszystko nałożyły się jeszcze dodatkowe regulacje, które wydał nadzór w zakresie dobrych praktyk. Przez część banków są one przestrzegane w pełni, przez część banków – częściowo, co wpłynęło na to, że jeżeli patrzemy na to, co się działo już po 2008 r., to widzimy stopniowe wygaszanie finansowania walutowego i przyrost finansowania w złotych, czyli w walucie, w której kredytobiorcy osiągają dochody. I trzeba tu powiedzieć, że finansowanie w złotych, jeśli chodzi o wartość pojedynczego kredytu... Są to kredyty znacznie mniejsze niż przeciętny kredyt walutowy.

Popatrzmy na dane dotyczące udziału kredytów mieszkaniowych w aktywach banku. Jak państwo widzicie, jest to znaczący udział, bo przekracza on w sumie bilansowej 23% – to 40% należności od sektora niefinansowego. Jeśli patrzemy na udział kredytów mieszkaniowych walutowych, to widzimy, że obecnie wynosi on niecałe 13% całej sumy bilansowej, ale nadal jest to 68% należności walutowych od sektora niefinansowego w polskich bankach. Szybki rozwój portfela kredytów mieszkaniowych doprowadził, o czym już wspominałem, do znacznego wzrostu wartości aktywów długoterminowych. W ujęciu strukturalnym, zarówno ilościowym, jak i wartościowym... Państwo macie tutaj dane, jak to się rozkłada na kredyty złote i walutowe. To, co jest istotne, to właśnie fakt, że przeciętny kredyt złotowy to jest około 150 tysięcy, a walutowy – 253 tysiące.

Gdyby było tak, że kredyty walutowe byłyby oferowane wyłącznie kredytobiorcom o ponadstandardowych dochodach, to można byłoby powiedzieć, że podwyższony bufor zdolności kredytowej pokrywa ryzyko. Niestety w szaleństwie, które było przed wybuchem kryzysu, część banków postanowiła koncentrować się na krótkoterminowych celach sprzedażowych i budowaniu pozycji rynkowej. Robiły tak zarówno banki będące częścią renomowanych grup międzynarodowych, jak i wybrane banki krajowe, które przez wiele kolejnych lat będą ponosić konsekwencje swojej niefrasobliwości, tak samo jak kredytobiorcy, którzy skorzystali z tych produktów. W obecnej sytuacji rynkowej spadek zabezpieczenia w postaci wartości nieruchomości w powiązaniu z wpływem na kursy walutowe powoduje – przeciwnie jest w sytuacji kredytobiorców zadłużonych w narodowej walucie – że ich zadłużenie nie spadło, a często jest na tym samym poziomie lub nawet na poziomie wyższym niż w momencie zaciągania długu. W przypadku wymuszonej sprzedaży nieruchomości pozostaną oni ze znaczącym zadłużeniem. Podobnie bank, z punktu widzenia relacji z klientem... Takiej sytuacji nie ma w przypadku kredytobiorców, którzy są zadłużeni w walucie krajowej.

Popatrzmy na porównanie międzynarodowe. Proszę zwrócić uwagę na pozycję pierwszą, na udział kredytów na finansowanie nieruchomości w aktywach banków. Jak państwo widzicie, Polska ma znaczący udział obciążenia bilansów banków owym finansowaniem. To oznacza, że perspektywy dalszego rozwoju, z punktu widzenia koncentracji ryzyka, są już silnie zdeterminowane tym udziałem i bez względu na kwestie popytowe nie ma tak wiele miejsca na odpowiedzialne finansowanie, bez zagrożeń dla stabilności funkcjonowania banków. Sprzedawcy głównie pokazują tę drugą rubrykę, czyli udział w relacji do PKB, to, że my jesteśmy na końcu, ale to, co jest w pierwszej pozycji, wyraźnie kompensuje to, co wynika z tej drugiej. Jest miejsce na rozwój tego rynku z punktu widzenia relacji do produktu narodowego brutto, ale żeby to robić, trzeba rozsądnych rozwiązań, które nie będą zagrożeniem dla stabilności poszczególnych banków i całości systemu bankowego.

Popatrzmy na sytuację gospodarstw domowych. Tutaj macie państwo porównanie dotyczące tego, jak Polska wygląda na tle innych państw europejskich. Cały czas to finansowanie jest na poziomie dodatnim – w prawej rubryce pokazane są również dane mieszkaniowe. W związku z tym trzeba powiedzieć, że pomimo niekorzystnej sytuacji

rynków finansowych, szczególnie w Europie oraz w strefie euro, i spowolnienia gospodarczego w Polsce sytuacja cały czas jest taka, że na poziomie międzynarodowym nie mamy się czego wstydzić.

Jeżeli patrzemy na liczbę banków – to jest informacja, która obrazuje to, co planują banki – i ich plany finansowe, już po korektach, z uwzględnieniem wielokrotnych decyzji Rady Polityki Pieniężnej co do stóp procentowych... Tutaj macie państwo dane na temat tego, jak banki prognozują swój własny rozwój związany ze wzrostem lub spadkiem portfela kredytów na finansowanie mieszkalnictwa. Generalnie liczba banków, które przewidują wzrost finansowania w złotych, jest znacznie wyższa niż tych, które przewidują spadek. W dużej mierze jest to też powodowane nie tyle sytuacją finansową tych banków, ile już zbudowanym portfelem kredytowym, który te banki posiadają, bądź ich oceną co do rentowności przedsięwzięcia, przy wzięciu pod uwagę dostępu do stabilnych źródeł finansowania owej działalności, o czym zresztą za chwilę powiem.

Zaprezentuję państwu kwestię problemu, o którym już powiedziałem, to, iż niektóre banki, pomimo że były bankami uniwersalnymi, a nie specjalistycznymi, miały tak duży apetyt na ryzyko, że biorąc pod uwagę strukturę bilansu, każdy ekspert powie: to nie jest bank uniwersalny, tylko bank specjalistyczny. Niestety żaden z tych banków nie stosował standardów przypisanych specjalistycznemu finansowaniu bankowości, czemu w różnym stopniu winni są przedstawiciele władz, regulatorzy i politycy w Polsce.

Idąc dalej, chciałbym państwu zademonstrować kwestię jakości portfela kredytów na finansowanie mieszkalnictwa. Jeśli chodzi o jakość, to jest to najlepszy portfel. I oddziałują tu dwa czynniki. Jeden to taki, że jest to portfel stosunkowo młody. Drugi czynnik związany jest ze strukturalnym, powiedziałbym, zacofaniem polskiego rynku – to znaczy w Polsce finansowało się potrzeby mieszkaniowe, czyli pierwsze mieszkanie, w którym mieszka rodzina. W związku z tym rodziny, bez względu na koszty, które ponoszą same albo wspólnie z bliższą lub z dalszą rodziną, starają się obsługiwać owe zadłużenia, nawet kosztem ewentualnych opóźnień w spłacie innych zadłużeń, które posiadają. Chcę również powiedzieć, że wbrew powszechnemu przekonaniu, iż portfel kredytów walutowych jest portfelem lepszym, nasze badania... Chodzi o stan rzeczywisty, a nie stan, powiedziałbym, statystyczny, w przypadku którego standardy księgowo powodują, iż należności na określonych etapach restrukturyzacji są przenoszone z ewidencji walutowej do złotowej i wydaje się, iż złotowy poziom należności i zagrożeń jest wyższy niż walutowy. W rzeczywistości jakość kredytów złotych jest lepsza. Nie jest to duża różnica, ale nie można powiedzieć, że kredyty walutowe są lepsze niż te, które zostały udzielone w złotych.

To, o czym już wcześniej powiedziałem, rodzi określone ryzyka z punktu widzenia zarówno pojedynczych banków, jak i – szerzej – systemu bankowego, które w Polsce oczywiście zabezpieczamy odpowiednio wysokim i dobrej jakości kapitałem, dobrą pozycją płynnościową i dość jasnym stanowiskiem, iż ryzyka będące źródłem strategii biznesowych w przeszłości muszą być pokryte, jeśli chodzi o finansowanie i dodatkowe bufory kapitałowe, przez właścicieli, których działalność była źródłem takiej, a nie innej ekspansji kre-

dytowej. Stąd też ten problem dotyczy inwestorów, którzy są inwestorami krajowymi i międzynarodowymi. W konsekwencji, co zresztą państwu na koniec pokażę, jeśli chodzi o strukturę finansowania, mamy w Polsce do czynienia – chodzi o finansowanie tego portfela, które było finansowaniem z rynku międzynarodowego – z utrzymaniem finansowania i z zamianą krótkich terminów, do roku, na terminy powyżej roku, powyżej pięciu czy powyżej siedmiu lat. Jeśli chodzi o większość tego portfela, to na przestrzeni ostatniego półtora roku nastąpiło tu wydłużenie na skutek działań nadzorczych prowadzonych w odniesieniu do banków i ich właścicieli. Banki starają się dywersyfikować strukturę swoich portfeli. To, co jest problemem, o którym mówiłem, to dość wysoki poziom LTV, w przypadku zarówno portfela złotowego, jak i walutowego. Jeśli chodzi o portfel złotowy, to – powiedziałem już o tym – po części sprzyjał temu program „Rodzina na swoim” i niestandardowe ryzyko części banków, skłonnych udzielać kredytu komercyjnego gospodarstwu domowemu bez udziału własnego. Na szczęście w trzecim i w czwartym kwartale ubiegłego roku takich banków i takich produktów na rynku nie było wiele; była to oferta, powiedziałbym, marginalna. A jeśli chodzi o kredyty walutowe, to jest tu problem, o którym mówiłem wcześniej. Obserwowany jest spadek cen nieruchomości, co z punktu widzenia klienta, który nie jest zadłużony, jest sytuacją dobrą, bo daje mu możliwość nabycia mieszkania za niższą cenę, a to oznacza niższy kredyt, niższe ryzyko dla samego klienta i niższe ryzyko systemowe.

Jest tu również problem finansowania długoterminowego. Część banków, aby sztucznie podwyższyć zdolność kredytową kredytobiorcy i de facto maksymalizować swoje przychody odsetkowe, była skłonna wydłużać okresy ponad okresy standardowe – w dobrej praktyce stabilnych rynków uznawano okresy dwudziesto-, trzydziesto-, maksymalnie trzydziestopięcioletnie. To wszystko jest oczywiście niekorzystne dla klienta i jest też źródłem dodatkowych ryzyk. Generuje to również określone ryzyka w skali gospodarki, bo jest jedną z istotnych przyczyn zmian cen, które były na rynku nieruchomości. Są tu również kwestie związane ze zmniejszeniem chociażby skuteczności oddziaływania polityki pieniężnej, jeżeli część lub znaczna część kredytów jest w innej walucie i jest finansowana z innych źródeł niż źródła krajowe. Generalnie przyjmuje się, że zdrową zasadą jest to, że kredyt udzielany jest w walucie, w której gospodarstwo domowe otrzymuje swoje stałe wynagrodzenie.

Wymieniałem w prezentacji ryzyka dla kredytobiorców. Oczywiście są też ryzyka dla banków, które nie są obojętne, szczególnie w istotnie zmienionej sytuacji rynkowej. Nadzór już w 2006 r. w stosownym standardzie przestrzegał banki, że w przypadku dużej liczby klientów, którzy mogą mieć kłopoty z obsługą zadłużenia, do wszystkiego dojdzie czynnik natury reputacyjnej. Od jakiegoś czasu są w Polsce przepisy dotyczące możliwości wnoszenia pozwów zbiorowych. To oczywiście są ryzyka, które w coraz większym stopniu dotyczą banków, które stosowały ryzykowne i mało przejrzyste procedury kredytowe w tym tak wrażliwym obszarze finansowania gospodarstw domowych.

Mówiłem o koncentracji produktowej, o niekorzystnej strukturze portfeli i ograniczonej płynności na rynku nieruchomości. Nawet jeżeli przyjmujemy, że banki mają zabez-

pieczenia w postaci nieruchomości, to jest jeszcze problem związany z egzekucją tych zabezpieczeń, z wpływem na rynek ponadstandardowej podaży owych zabezpieczeń, upłynnianiu ich na rynku i wpływu na ceny, co oczywiście mogłoby być potencjalnie dodatkowym ryzykiem dla samych banków.

I w zasadzie dochodzimy do miejsca, w którym muszę wspomnieć o działaniach regulacyjnych Komisji Nadzoru Finansowego, związanych właśnie z sytuacją rynkową. Nadzór stara się, aby słuszne cele, związane z dostępem do kredytów, były skorelowane, wedle dobrych praktyk prowadzenia działalności biznesowej i finansowania w tym obszarze, z poziomem ryzyka, który nie powinien zagrażać stabilności banków oraz stabilności całego rynku. Stąd komisja wydała kiedyś Rekomendację S, potem były do niej wprowadzane różne poprawki. W ostatnim czasie wprowadzono dość istotne zmiany w owych standardach. Komisja, mając na uwadze strukturę bilansów banków i nowe standardy międzynarodowe w zakresie płynności – jeszcze przed kryzysem w Polsce określono normy płynności, które są dość zbieżne z nowym podejściem zwanym Bazyleą III – wywiera na banki znacznie większą presję, jeśli chodzi o poprawę struktury bilansów banków. Stąd też podjęła wspólnie z bankami, i nie tylko, prace na rzecz rozwoju alternatywnych źródeł finansowania długoterminowego, tym bardziej że dostęp do finansowania z rynków międzynarodowych jest zamknięty, ograniczony bądź drogi. Dla dalszego stabilnego rozwoju banków te kwestie są szalenie ważne. Jeśli mówimy o Rekomendacji S, to mówimy przede wszystkim o zmianach związanych ze zwiększeniem wymagań w zakresie informacji dla klienta o ryzyku i kosztach kredytu. W praktyce chodzi tu o zastopowanie kredytowania w walutach obcych i oferowanie go wyłącznie kredytobiorcom osiągającym dochody w takich walutach, o skrócenie okresu kredytowania – w zasadzie chodzi o dostosowanie się do praktyk 90% banków, które w tym obszarze działają i które same takie praktyki wprowadziły – jak również o ograniczenie maksymalnej wartości kredytu do wartości zabezpieczenia z uwzględnieniem okresów przejściowych.

Podane są tu okresy, jeśli chodzi o podstawę do wyliczenia zdolności kredytowej i jeśli chodzi o poziomy LTV. Chcę powiedzieć, że to, iż komisja zastosowała okresy przejściowe, nie zmienia faktu, że w obecnie ustalonych w Europie standardach, w zakresie Dyrektywy CRD IV i Rozporządzenia CRR, obniżono wagę ryzyka. Wagę na poziomie 35% będzie można stosować tylko dla finansowania kredytu do wartości zabezpieczenia na poziomie 80%. W myśl tego, co jest tutaj zapisane, banki, ze świadomością tego, że w momencie, gdy z początkiem 2014 r. wejdą określone standardy... Oczywiście ceną za udzielenie kredytu z niższym udziałem własnym będzie stosowanie wyższej wagi ryzyka. To wprowadza standard europejski. Na szczęście poziom kapitałów polskich banków jest na tyle wysoki, że nie jest to problemem z punktu widzenia strategii owych banków.

Chciałbym jeszcze zademonstrować państwu strukturę finansowania sektora bankowego na koniec maja. Jak państwo widzicie, jest to finansowanie oparte głównie na depozytach osób prywatnych. W związku z tym jest to z natury

finansowanie krótkoterminowe, co nie jest obojętne, zarówno jeśli chodzi o dalszy rozwój banków, poziom ryzyka, jak i kontekst drogi i kosztów, które trzeba ponieść, żeby dostosować się do nowych standardów w zakresie zarządzania płynnością, w szczególności płynnością długoterminową – bo mówimy tu o finansowaniu długoterminowym. To też oznacza, że w zasadzie bardzo komercyjny model biznesowy rozwoju finansowania potrzeb mieszkaniowych, który dotychczas banki stosowały, wyczerpał się. No nie można zakładać, że w dłuższym czasie można by kontynuować taką politykę, gdzie w znacznej skali będzie się finansować z „krótkich” środków i koncentrować ryzyko długoterminowe, i to bez udziału własnego kredytobiorcy.

Dzisiaj standardy i praktyka międzynarodowa są zupełnie inne, a to oznacza, że nowe plany rozwojowe muszą być budowane zarówno po stronie banków, jak i po drugiej stronie – chodzi o podejście klientów i podmiotów odpowiedzialnych za wspieranie i rozwój finansowania mieszkalnictwa w Polsce, o to, żeby to wszystko odbywało się wedle innych standardów niż dotychczas. To, co było dotychczas, nie może być kontynuowane, zarówno z punktu widzenia ryzyka w systemie bankowym, jak i z punktu widzenia dobrych praktyk i standardów międzynarodowych, do których Polska musi się stosować w związku z uczestnictwem w strukturach europejskich, a polski nadzór – w związku z uczestnictwem w sieci nadzoru europejskiego.

Na koniec chciałabym pokazać, jak wygląda finansowanie w przypadku podmiotów powiązanych. Widzicie państwo, że jest ono stabilne, zarówno jeśli chodzi o franka szwajcarskiego, jak i walutę polską. Również z terminowego punktu widzenia... Finansowanie powyżej roku, jak państwo widzicie, ma zdecydowanie największy udział.

Popatrzmy na kredyty mieszkaniowe z punktu widzenia terminów zapadalności. Tu zobrazowane są dane dotyczące terminów, na jakie banki udzielały... To po jednej stronie. Po drugiej stronie macie państwo dopasowanie aktywów i pasywów. I problem, przed którym stoją banki – szczególnie, co już pokazywałem, dotyczy to banków, które mają strukturę bilansów z takim mocnym przechyleniem na rzecz finansowania specjalistycznego – to przywrócenie właściwej równowagi, tak aby zmieścić się w regulacjach międzynarodowych.

Tu pokazany jest udział środków pozyskanych w ramach emisji własnych. Prowadziliśmy prace, na temat rozwoju instrumentów dłużnych jako źródła nie tylko zdywersyfikowania finansowania działalności bankowej i dalszego rozwoju, ale także racjonalnie niskiego kosztu pozyskania finansowania w zależności od instrumentów, które bank by wybrał. Stąd elementy związane z obecną dyskusją na temat reformy OFE w Polsce, tak jak nie są obojętne dla rynku kapitałowego, nie są obojętne dla sektora bankowego z punktu widzenia rozwoju emisji papierów dłużnych jako przyszłych źródeł finansowania ich działalności.

Mówiłem, że pracowaliśmy nad rozwojem rynku długoterminowych bankowych instrumentów dłużnych. Powstały trzy raporty, one są powszechnie dostępne. Od determinacji we wprowadzaniu tego wszystkiego w życie zależy, bym powiedział, ostateczne tempo rozwoju banków i koszty kredytowania przez banki.

Na koniec jak gdyby podsumowanie tego, o czym państwu mówiłem. Warunkiem dalszego stabilnego rozwoju banków i dopasowania się do unijnych standardów regulacyjnych jest istotna zmiana, przynajmniej przez część banków, dotychczas dość jednorodnego podejścia do finansowania rynku nieruchomości. Chodzi tu o skalę zaangażowania i standardy finansowania oraz kredytowania owej działalności.

Bardzo państwu dziękuję za uwagę.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Bardzo dziękuję panu przewodniczącemu za to interesujące wprowadzenie, pokazujące rzeczywistą sytuację na rynku kredytów, a także to, jak w tym kontekście przedstawiał się w ostatnich latach udział kredytów mieszkaniowych.

Bardzo proszę pana ministra Wojciecha Kowalczyka o taki tekst wprowadzający, na temat znaczenia oszczędności dla gospodarstwa domowego, sektora bankowego i gospodarki narodowej.

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów Wojciech Kowalczyk:

Panie Senatorze! Panie Prezesie! Szanowni Państwo!

Przede wszystkim bardzo dziękuję za zaproszenie. Temat jest bardzo ciekawy. Wielokrotnie próbowano podejmowany temat rozwinąć, zawrzeć w ustawie. Jak rozumiem, jeden z klubów parlamentarnych zgłasza taką inicjatywę. Rozumiem też intencje pana profesora Pietraszkiewicza.

Znaczenie oszczędności dla gospodarstwa domowego, sektora bankowego i gospodarki narodowej. W potocznym znaczeniu pojęcie oszczędzania oznacza możliwość zatrzymania i gromadzenia części posiadanego dochodu i pozostawienia jej na dłuższy lub krótszy okres z przeznaczeniem na określony cel lub na wszelki wypadek. W literaturze oszczędzanie przedstawia się jako efekt międzyokresowego wyboru dokonanego przy podziale dochodu i przeznaczenia jego części na konsumpcję bieżącą i części na konsumpcję przyszłą. Tym samym następuje ograniczenie konsumpcji bieżącej na rzecz konsumpcji przyszłej.

Warto przypomnieć, że w ciągu ostatnich kilkunastu lat zasadniczo zmieniała się międzysektorowa struktura tworzenia oszczędności. W 1995 r. gospodarstwa domowe utworzyły blisko dwa razy więcej oszczędności niż sektor przedsiębiorstw. I odpowiednio: w przypadku gospodarstw domowych było to 53,9 miliarda, a w przypadku przedsiębiorstw – 26,6 miliarda. W roku 2000 nastąpiło zrównanie tych wielkości: gospodarstwa domowe – 40,1, przedsiębiorstwa – 40,7. W kolejnych latach tendencja się utrzymywała, z przewagą przyrostu oszczędności gospodarstw domowych nad przyrostem oszczędności przedsiębiorstw. Na koniec maja 2013 r. depozyty gospodarstw domowych osiągnęły poziom blisko trzykrotnie większy niż depozyty przedsiębiorstw. Depozyty gospodarstw domowych wyniosły 530 miliardów zł, depozyty przedsiębiorstw – 189 miliardów zł.

Warto zaznaczyć, że w tym momencie oszczędności gospodarstw domowych w bankach to blisko 71,9% depozytów. Dane te świadczą o tym, że gospodarstwa domowe odgrywają bardzo istotną rolę w tworzeniu oszczędności, a podejmowane przez gospodarstwa domowe decyzje wpływają na rynki finansowe i odgrywają znaczącą rolę w kształtowaniu gospodarki kraju. Oddziaływanie to jest wielostronne i przede wszystkim wpływa na oszczędzanie nadwyżek finansowych przez konsumentów, ogranicza wydatki, a tym samym łagodzi presję na wzrost cen.

Duża czy znacząca ilość zaoszczędzonych środków zapewnia stabilność pieniądza oraz wpływa na rozwój rynku finansowego. Duże oszczędności zmniejszają również negatywny wpływ deficytu budżetowego na inwestycje. Zbyt niskie oszczędności w stosunku do inwestycji sprawiają, że gospodarka jest w nierównowadze i musi korzystać z kapitału zagranicznego. W długiej perspektywie zgromadzone środki przyczyniają się do wzrostu dobrobytu, stwarzając warunki do zwiększania konsumpcji w przyszłości. Oszczędności stanowią źródło kapitału finansowego, który jest czynnikiem niezbędnym do inwestycji będących jednym ze źródeł wzrostu gospodarczego.

Jaką mamy strukturę oszczędności w Polsce? Na koniec 2011 r. – to są najaktualniejsze dane z banku centralnego – depozyty bankowe stanowiły 47,2% aktywów finansowych gospodarstw domowych. Środki na rachunkach w OFE stanowiły 22,7%, a oszczędnościowe i kapitałowe produkty ubezpieczeniowe – 7%. Środki gospodarstw domowych zainwestowane z tytułu uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych to około 6,3%.

W ostatnim czasie w ramach poszukiwania nowych form inwestowania gospodarstwa domowe coraz częściej lokują swoje oszczędności w dobra trwałego użytku, takie jak mieszkania, nieruchomości czy, w ostatnim czasie, dzieła sztuki. Jednak warto podkreślić, że ponad 10% oszczędności Polaków to środki w gotówce, poza kasami banku.

Przedstawione dane potwierdzają jedynie to, że sektor bankowy w Polsce jest podstawowym elementem sektora finansowego, a gospodarstwa domowe decydują się na inwestowanie przede wszystkim w depozyty. Potwierdzeniem decydującej roli sektora bankowego w systemie finansowym Polski jest informacja, że aktywa banków stanowią 80% całkowitych aktywów sektora finansowego.

Skłonność do oszczędzania. Gdy bierzemy pod uwagę znaczenie oszczędności gospodarstw domowych dla gospodarki, należy prześledzić skłonności do oszczędzania oraz preferencje w zakresie kierunków alokacji oszczędności gospodarstw domowych, które są kształtowane przez liczne czynniki o różnej sile i kierunku oddziaływania. Są to czynniki finansowe, fiskalne, ekonomiczne, prawne, technologiczne, demograficzne, psychologiczne i kulturowe.

Oszczędności w skali życia zależą głównie od czynników demograficznych, czyli wieku, liczebności rodziny, czasu pojawienia się pierwszego dziecka, ale także od wielu innych, związanych z nimi czynników, takich jak wykształcenie, miejsce zamieszkania, rodzaj pracy. Suma tych czynników ma wpływ na bieżący dochód uzyskiwany przez jednostki i gospodarstwo domowe, a także na oczekiwania odnośnie do wzrostu dochodów w przyszłości.

Wyniki badań prowadzonych przez różne organizacje wskazują, że kombinacja czynników demograficznych, społecznych i dochodowych jest podstawą międzyokresowego wyboru w dziedzinie podziału dochodu na konsumpcję i oszczędności. Jest to jednak rozważanie czysto teoretyczne, zakładające wysoki stopień pewności co do przewidywania przyszłych dochodów, dużą świadomość i racjonalność dokonywanego wyboru. W praktyce jednak bardzo często tak się nie dzieje – niepewność wyboru powoduje, że nadal duże znaczenie ma motyw przezornościowy oszczędzania czy tak zwane oszczędzanie dla zabezpieczenia się przed drastycznym obniżeniem dochodów.

Jak wynika z badań fundacji Kronenberga, zawartych w raporcie „Postawy Polaków wobec oszczędzania” z września 2012 r., 67% Polaków nadal uważa, że warto oszczędzać. Jest to jednak grupa mniejsza niż w roku poprzednim – zanotowano tu spadek o 5 punktów procentowych. Deklaracje nie idą w parze z zachowaniami. Ponad połowa Polaków, 56%, przyznaje, że przeznaczają wszystko na bieżące potrzeby. Są to głównie osoby o niższym statusie, niezamożne.

Według Głównego Urzędu Statystycznego 47% posiadających oszczędności Polaków nie korzysta z żadnych form inwestowania i wybiera symboliczną skarpetę. Aż 66% twierdzi, że nie ma czego inwestować, bo nie ma nadwyżek finansowych. Tylko 15% Polaków w ogóle inwestuje. Poglębia się w ten sposób przepaść między tymi rodakami, którzy nie mają oszczędności, a tymi, którzy umiejętnie pomnażają nawet najmniejsze nadwyżki finansowe.

Ekonomiści, analizując kwestię oszczędności, badają skłonności do oszczędzania, których miarą jest stopa oszczędzania brutto, będąca relacją oszczędności brutto do skorygowanych dochodów do dyspozycji. Jest to dochód do dyspozycji brutto powiększony o korektę z tytułu zmiany udziałów netto gospodarstw domowych w rezerwach funduszy emerytalnych – bardzo skomplikowane.

Stopa oszczędności gospodarstw domowych w Polsce w latach 1999–2012 wyniosła średnio 8,4%. Najniższy jej poziom odnotowano w 2011 r., kiedy wyniosła jedynie 2%. Polska należy do krajów o najniższej stopie oszczędności w Unii Europejskiej. Średnia stopa oszczędności w Polsce w latach 1999–2012 była o około 3 punkty procentowe niższa od przeciętnej w Unii Europejskiej, przy czym w latach 2008–2012 ta różnica była dwukrotnie wyższa. W 2011 r. niższą niż w Polsce stopę oszczędności zanotowano jedynie w przypadku Litwy i Łotwy.

W 2012 r. odnotowano najniższy w ostatnich latach przyrost depozytów sektora niefinansowego. Roczny przyrost depozytów wyniósł tylko 25,4 miliarda zł, to jest 3,6%; po korekcie – 31,4 miliarda, czyli 4,5%. Był on o ponad połowę niższy od zrealizowanego w 2011 r. Wynikało to z pierwszego od 2004 r. spadku depozytów przedsiębiorstw, o 14,7 miliarda, oraz zmniejszenia przyrostu depozytów gospodarstw domowych – 38,6 miliarda.

W kontekście dzisiejszej debaty ukierunkowanie decyzji podejmowanych przez gospodarstwa domowe w zakresie oszczędzania ma istotne znaczenie. Zmiana preferencji w zakresie lokowania pieniędzy przez gospodarstwa domowe występuje okresowo. Obserwuje się okresowe zmniejszenie zainteresowania lokatami bankowymi. Wiąże się to

najczęściej z obniżkami stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego, co w krótkim czasie przynosi zmniejszenie oprocentowania depozytów. Zjawisko zmniejszania się bazy depozytowej w bankach obserwowaliśmy wyraźnie w okresie marca i maja bieżącego roku. Na koniec marca 2013 r. stan oszczędności w bankach wyniósł 533 miliardów zł, na koniec maja 2013 r. – 530 miliardów. Można zakładać, że oprócz zmniejszania rentowności tego typu inwestycji na obniżenia salda depozytów gospodarstw domowych może mieć wpływ sytuacja gospodarcza. Jest jednak niewątpliwe, że znaczące zmniejszenie poziomu stóp procentowych może skłaniać do poszukiwania innych form oszczędzania.

Ograniczenia i potrzeby sektora bankowego w zakresie rozwoju. Sektor bankowy, a wraz z nim cała gospodarka, potrzebuje stabilnych, długoterminowych depozytów, aby można było finansować inwestycje w gospodarce. Obecnie ponad 800 miliardów zł kredytów, które zasiliły polską gospodarkę, w tym również w postaci mieszkaniowych kredytów hipotecznych wynoszących 330 miliardów zł, finansowane jest w znacznej mierze ze środków zagranicznych. Interesujące jest to, że od przystąpienia Polski do Unii Europejskiej należności banków z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrosły około ośmiokrotnie, podczas gdy depozyty wzrosły w tym czasie tylko około dwuipółkrotnie.

W przypadku kredytów krótkoterminowych akcja kredytowa może być podtrzymywana ze środków pochodzących ze spłat wcześniej udzielonych kredytów. W przypadku kredytów mieszkaniowych i innych długoterminowych takich możliwości nie ma i przez wiele lat z pewnością nie będzie. Utrzymywanie poziomu akcji kredytowej w zakresie kredytów mieszkaniowych na dzisiejszym poziomie w perspektywie dwudziestu pięciu lat wymagałoby pozyskania przez banki kilkuset miliardów złotych nowych środków pieniężnych. Pozyskanie depozytów długoterminowych jest trudne – wiąże się to głównie z niechęcią konsumentów do lokowania oszczędności na czas dłuższy niż kilka miesięcy bez możliwości bieżącego zarządzania nimi. Zainteresowanie długoterminowymi depozytami spada jeszcze bardziej w czasach braku stabilności, jest na przykład związane z niepewnością utrzymania dochodów z pracy, z niepewnością utrzymującą się w całej gospodarce, a co się z tym wiąże – z obniżeniem oprocentowania depozytów, jak to ma miejsce obecnie. Cechą charakterystyczną depozytów zgromadzonych w bankach jest ich wymagalność, czyli określony w umowie czas ich przechowywania. Może on być nieokreślony i wówczas depozyty przyjmują formę na żądanie, a vista, lub może być określony i wtedy są to depozyty terminowe. Jednakże niezależnie od typu depozytu, od tego, czy jest to depozyt a vista czy terminowy, w zarządzaniu depozytami istotne znaczenie ma dla banku nieprzewidywalność rzeczywistych terminów ich wymagalności.

Struktura finansowania sektora bankowego w Polsce charakteryzuje się silną dominacją depozytów krótkoterminowych. Stanowią one podstawowe źródło finansowania. Analiza struktury bilansu sektora bankowego potwierdza rozwój portfela kredytów hipotecznych, którym po drugiej stronie odpowiadają krótkoterminowe depozyty. Wysokość pasywów wymagalnych w okresie powyżej jednego roku sektora bankowego w Polsce wynosiła na koniec III kwartału

tału 2012 r. 184,6 miliarda zł, czyli niecałe 14% sumy bilansowej. Natomiast depozyty na okres powyżej jednego roku stanowiły niewiele ponad 1% sumy bilansowej.

Zupełnie inaczej wygląda zapadalność po stronie aktywów. Według stanu na koniec III kwartału 2012 r. aktywa o okresie zapadalności powyżej roku stanowiły 56,6% sumy bilansowej, a powyżej pięciu lat – 32,8% sumy bilansowej. Struktura taka wiąże się ze znaczeniem długoterminowych kredytów mieszkaniowych, które stanowią ponad 35% wszystkich kredytów. Przedstawione dane wyraźnie obrazują niedopasowanie; z jednej strony mamy krótkoterminowe pasywa, które w znacznej części stanowią depozyty, a z drugiej – długoterminowe aktywa z dużym udziałem kredytów hipotecznych. Wspomniane niedopasowanie stanowi poważne wyzwanie w kontekście wymagań wynikających z planowanego wprowadzenia w prawie wspólnotowym w Dyrektywie CRD IV wskaźnika *net stable funding ratio*, który będzie stanowił relację funduszy własnych i funduszy obcych stabilnych do aktywów niepłynnych i o ograniczonej płynności. Co za tym idzie, niskie tempo wzrostu depozytów może stanowić istotną przeszkodę dla możliwości rozwoju przez sektor bankowy akcji kredytowych w kolejnych okresach. A to z kolei będzie przekładać się na możliwości kredytowania gospodarstw domowych, a w szczególności gospodarki.

Mimo iż depozyty bankowe dominują wśród form oszczędności Polaków, w polskim systemie bankowym mamy równocześnie dwa problemy, zarówno niskiego wolumenu oszczędności, jak i systemowego braku płynności w okresie najbliższych kilkunastu, jeśli nie kilkudziesięciu lat. Aby utrzymać tempo kredytowania długoterminowego, głównie kredytów hipotecznych, z ostatnich lat, banki potrzebowałyby kilkuset miliardów złotych nowych środków.

Przedstawiona sytuacja wskazuje na potrzebę kreowania nowych produktów, które skłaniałyby Polaków do zwiększenia oszczędności. Jedną z takich form może być oszczędzanie na określony cel, jednakże i ono musi się wiązać z osiąganiem przez deponentów określonych profitów, to jest osiągnięciem celów w określonym terminie i przy minimalnym koszcie wynikającym ze sposobu gromadzenia oszczędności. W tym kontekście dyskusja nad projektem powołania kas oszczędnościowo-mieszkaniowych wydaje się ze wszech miar interesująca i potrzebna. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo panu ministrowi.

Zapraszam pana Andreasa Zehndera, przewodniczącego Niemieckiego Związku Prywatnych Kas Budowlanych.

Zasady działania systemu docelowego oszczędzania – *Bausparen*.

Przewodniczący Niemieckiego Związku Prywatnych Kas Budowlanych Andreas Zehnder:

Panie Przewodniczący! Panie i Panowie Senatorowie! Szanowni Państwo!

Poczekam jeszcze chwilę, aż wszyscy założą słuchawki.

Świadomie rezygnuję z zamiaru rozpoczęcia mojego przemówienia od kilku zdań w języku polskim, zawsze bowiem w takich przypadkach przypomina się mi się nasz pierwszy kanclerz, Konrad Adenauer, który w podobnych okolicznościach został poproszony przez swoich współpracowników o wygłoszenie mowy w języku kraju, do którego został zaproszony. Adenauer bardzo się przed tym wzbierał. Kiedy jednak w końcu się zdecydował, swoje przemówienie rozpoczął takimi oto słowami: język, którym się teraz posługuję, nie jest ani mój, ani państwa. Z tego właśnie powodu nie będę próbował mówić do państwa po polsku.

Na wstępie chciałbym serdecznie podziękować za zaproszenie oraz umożliwienie mi udziału w dzisiejszym spotkaniu. To ogromny zaszczyt przemawiać w tej sali.

Pan senator już mnie przedstawił. Przypomniał również, że przed kilkoma tygodniami objąłem funkcję prezesa Międzynarodowego Związku Finansowania Mieszkalnictwa. Być może wynika to z faktu, iż jestem jedną z osób, które w wyraźny sposób opowiadają się za systemem oszczędzania w budownictwie mieszkaniowym i zawsze byłem przeciwny amerykańskiej koncepcji zadłużania się w celach związanych z nabyciem nieruchomości.

Nie chciałbym rozpoczynać mojego referatu od kwestii technicznych, dlatego też na wstępie pragnę przytoczyć aforyzm austriackiego satyryka, Nestroya. Cytat ten ma już sto pięćdziesiąt lat. Nestroy powiedział tak: Fenicjanie wymyślili pieniądze – lecz dlaczego tak mało? Jest to problem, z którym i dziś mamy do czynienia, z którym musimy się zmagać także współcześnie.

Zostałem poinformowany, że mam dziesięć minut na przedstawienie kwestii systemu oszczędzania na cele mieszkaniowo-budowlane, czyli zaprezentowanie państwu najważniejszych informacji na temat niemieckiego systemu kas oszczędnościowo-budowlanych. Oczywiście nie chciałbym przekroczyć wskazanego limitu czasowego.

Zacznijmy może od krótkiego przypomnienia historii oraz od przedstawienia obecnej sytuacji kas oszczędnościowo-budowlanych w Niemczech. Oszczędzanie na cele mieszkalne ma długą tradycję – pierwsza kasa oszczędnościowa została utworzona w 1858 r. Powstaje tu pytanie: co skłoniło ludzi do zakładania kas oszczędnościowo-budowlanych? Sama koncepcja nie narodziła się w Niemczech. Jej autorstwo przypisuje się Brytyjczykom, jednak Brytyjczycy, jako mocarstwo kolonialne, podpatrzyli ją u Chińczyków. Wynika z tego, że ojczyzną kas oszczędnościowo-budowlanych są Chiny. Niech państwo spojrzą teraz na przedstawioną ilustrację. Być może będzie ona pomocna w zrozumieniu podstaw systemu, w szczególności dla osób, które nigdy wcześniej nie miały do czynienia z koncepcją kas oszczędnościowo-budowlanych. A zatem: jeżeli jedna osoba zamierza wybudować dom i może w ciągu jednego roku zaoszczędzić dziesięć jednostek – nieważne jakiej waluty, jest to tylko przykład – a cena domu wynosi sto, to musi ona oszczędzać przez dziesięć lat, aby pozwolić sobie na nabycie nieruchomości. I co sprytniejsi wymyślili, że przecież mogliby połączyć swoje siły i oszczędzać razem. Spójrzmy na kolejny przykład, przykład, w którym dziesięć osób postanawia wspólnie oszczędzać w celu zakupu domu. Każda z tych osób oszczędza dziesięć jednostek każdego roku. Jest zatem jasne, że już po upływie jednego roku

liczba sto zostaje osiągnięta i można kupić pierwszy dom. W drugim roku wartość oszczędności ponownie osiąga liczbę sto i druga osoba otrzymuje dom. W tamtych czasach nie było jeszcze komputerów i sprzętu informatycznego, zatem po prostu przeprowadzano losowanie, na podstawie którego określało się kolejność osób uprawnionych do nabycia domu. Jeżeli zatem prześledzicie państwo przedstawiony system, to szybko zauważycie, że tylko jedna osoba musi czekać pełne dziesięć lat na zakup domu. W przypadku pozostałych systemów, tych, w których wszyscy oszczędzają niezależnie od siebie, każda z osób musi czekać dziesięć lat na zakup nieruchomości. Przedstawiony system wiąże się z pewnym przyspieszeniem procesu nabywania nieruchomości. Przypomnijmy zatem raz jeszcze, o co właściwie chodzi w tym systemie: celem systemu jest oszczędzanie środków z przeznaczeniem na zakup nieruchomości mieszkalnej. Jeżeli spojrzycie państwo na wykres, to zauważycie, że rozkwit działalności kas oszczędnościowo-budowlanych w Niemczech przypada na 1924 r., czyli po I wojnie światowej. Od 1948 r., czyli od zakończenia II wojny światowej, wartość wkładów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkalnych wyniosła łącznie bilion euro. W ten sposób współfinansowanych zostało w Niemczech łącznie około trzynastu milionów mieszkań. Należy w tym kontekście zauważyć, że w Niemczech jest łącznie czterdzieści milionów mieszkań, przy czym oczywiście liczba ta obejmuje również mieszkania czynszowe, nie tylko mieszkania własnościowe.

Według danych na dziś w Niemczech zawarto trzydzieści trzy miliony umów oszczędnościowo-budowlanych o łącznej wartości 803 miliardów euro. Umowy podpisało dwadzieścia pięć milionów klientów. Zatem już na podstawie samych danych liczbowych – trzydzieści trzy miliony zawartych umów i dwadzieścia pięć milionów klientów – można zauważyć, że niektóre osoby zawarły więcej niż jedną umowę oszczędnościowo-budowlaną. Ponadto należy również podkreślić, że w ogólnym rachunku co drugi mieszkaniec Niemiec zawarł tego rodzaju umowę.

Jeżeli chodzi o dane statystyczne, to obecnie istnieje w Niemczech trzynaście prywatnych oraz dziesięć państwowych kas oszczędnościowo-budowlanych – dane te przytaczam wyłącznie w celach informacyjnych. Mają one podłoże historyczne, ale w przyszłości rozróżnienie to przestanie być istotne, ponieważ kasy oszczędnościowo-budowlane tworzone w Republice Federalnej Niemiec będą musiały mieć formę wyłącznie spółki akcyjnej. Oznacza to, że nowo powstałe kasy będą wyłącznie podmiotami prywatnymi.

Jak wyglądają ramy prawne obowiązujące dla systemu oszczędzania na cele mieszkaniowo-budowlane w Niemczech? W Niemczech obowiązuje obecnie ustawa o działalności kredytowej, której przepisy stosuje się w odniesieniu do wszystkich instytucji kredytowych, również kas oszczędnościowo-budowlanych. Ten akt prawny uzupełniają inne ustawy, przy czym istnieje również specjalna ustawa o kasach oszczędnościowo-budowlanych. Oznacza to, że w przypadku kas oszczędnościowo-budowlanych stosuje się przepisy ustawy o działalności kredytowej, ale w odniesieniu do działalności tych podmiotów w zakresie finansowania budownictwa mieszkaniowego obowiązują

specjalne przepisy. W związku z tym kasy oszczędnościowo-budowlane są również określane mianem wyspecjalizowanych instytucji kredytowych. Jeżeli spojrzymy na przepisy § 1 ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych, na ostatnie zdanie, to wyczytamy tam, że działalność w zakresie oszczędności na cele mieszkaniowo-budowlane może być prowadzona wyłącznie przez kasy oszczędnościowo-budowlane. W taki właśnie sposób została uregulowana ta kwestia. Możemy postawić sobie teraz pytanie: dlaczego ustanowione zostały właśnie takie przepisy? W Niemczech toczyła się na temat dyskusja, kiedy to w latach siedemdziesiątych zakończone zostały prace nad ustawą o kasach oszczędnościowo-budowlanych. Zadawano sobie wówczas pytanie: co właściwie zamierzamy uregulować, czy naszym celem jest stworzenie regulacji dla produktu dotyczącego oszczędzania na cele budowlano-mieszkaniowe, czy też raczej naszą intencją powinno być stworzenie przepisów regulujących działalność instytucji kredytowej, która prowadzi działalność obejmującą tego rodzaju produkty? Rozważano wówczas dokładnie wady i zalety obu koncepcji. O przebiegu dyskusji można dowiedzieć się więcej z treści wielu publikacji w Niemczech. Ostatecznie sformulowano następujący wniosek: potrzebujemy zaufania oraz ochrony konsumentów, jest to w zasadzie najważniejsza kwestia, która powinna zostać uregulowana, bowiem mamy do czynienia z oszczędzaniem środków z przeznaczeniem na określony cel, a działalność tego rodzaju musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W tym przypadku zatem nie tylko potrzebna jest ustawa regulująca konkretny produkt, lecz również niezbędne jest określenie ram prawnych dla działalności wyspecjalizowanego banku, który będzie prowadził działalność w tym zakresie. Ponadto działalność tego rodzaju powinna mieć trwały charakter, a umowy, w oparciu o które przyznawane są pożyczki, powinny być dotrzymanywane. Z wymienionych powodów mamy tu do czynienia ze specjalizacją, z wyspecjalizowanymi bankami, które w Niemczech określa się mianem kas oszczędnościowo-budowlanych. Podmioty te oczywiście podlegają kontroli ze strony Federalnego Urzędu Nadzoru Usług Finansowych, czyli BaFin, podobnie zresztą jak inne banki i instytucje kredytowe.

Co regulują przepisy wspomnianej ustawy? Ustawa określa to, że dozwolone jest gromadzenie wkładów oszczędnościowych, a także to, iż kasy oszczędnościowo-budowlane mogą finansować wyłącznie przedsięwzięcia związane z zakupem nieruchomości na cele mieszkalne. W związku z tym działalność kas obejmuje wszystkie kwestie związane z budownictwem mieszkaniowym, na przykład udzielanie pożyczek, a także kredytów wstępnych i tymczasowych. Bardzo istotne są również pożyczki na cele remontowe, a także – w coraz większym stopniu – pożyczki przeznaczone na cele związane z utrzymaniem nieruchomości, czyli z efektywnością energetyczną budynków oraz innymi aspektami określanymi w dyrektywach unijnych. Kasy oszczędnościowo-budowlane mogą finansować tego rodzaju cele, a także mogą udzielać niewielkich pożyczek. W pewnym zakresie mogą one również udzielać pożyczek na potrzeby nieruchomości komercyjnych, lecz dotyczy to wyjątkowych przypadków – w przypadku tworzenia nowego obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową

może to być budowa oczyszczalni ścieków lub podobnego obiektu. Uważa się, że skoro przedsięwzięcia tego rodzaju są przedsięwzięciami o charakterze gospodarczym, dotyczącymi obiektów, które zawsze są potrzebne, istnieje możliwość udzielania pożyczki przez kasy oszczędnościowo-budowlane na taki cel.

Zgodnie z treścią ustawy kasy oszczędnościowo-budowlane zobowiązane są dokładnie sprawdzać, czy wydatkowane przez nie środki są rzeczywiście przeznaczone na cele związane z budownictwem mieszkaniowym, a nie na przykład na cele konsumpcyjne. Kasy są oczywiście zobowiązane do zarządzania wkładami oszczędnościowymi i kredytami, ale obowiązek ten spoczywa także na innych bankach. Pożyczki, których udzielają, muszą być zabezpieczone hipoteką. Oczywiście w przypadku nieruchomości jest to powszechnie przyjęte rozwiązanie. Istnieje w tym kontekście tylko jeden wyjątek – pożyczki, których wartość nie przekracza kwoty 30 tysięcy euro, nie muszą być bezwzględnie zabezpieczone hipoteką. Powody są bardzo proste. Uważa się, że w przypadku pożyczek o niższej wartości, udzielanych klientom, którzy są już znani kasie, ponieważ od dłuższego czasu są jej klientami, należy oszczędzić klientom dodatkowych opłat związanych z dokonywaniem wpisów w księdze wieczystej. W związku z tym przyjmuje się, że w przypadku mniejszych pożyczek wspomniane zabezpieczenie nie jest konieczne.

Istotne jest to, że w przypadku kasy oszczędnościowo-budowlanej hipoteka nie jest wpisywana w pierwszej pozycji w księdze wieczystej, ale dopiero w drugiej. Takie działanie ma logiczne uzasadnienie. Możemy dokonać wpisu hipoteki w drugiej pozycji, pomimo że w odniesieniu do odsetek nie żądamy wniesienia dodatkowej opłaty związanej z ponoszonym ryzykiem. Zazwyczaj mamy bowiem do czynienia z sytuacją, w której każda kolejna pozycja wiąże się ze zwiększeniem wysokości odsetek płaconych od zaciągniętej pożyczki. Jednak w przypadku kas oszczędnościowo-budowlanych taka zasada nie obowiązuje. Dlaczego tak się dzieje? Dlatego, że już od dawna znamy klienta, któremu udzielamy pożyczki. Znamy również jego sytuację finansową, ponieważ oszczędza on w naszej kasie od wielu lat i korzysta z naszych pożyczek. Być może przekonają państwa pewne dane liczbowe, które za chwilę przytoczę. Proszę sobie wyobrazić, że wskaźnik niespłaconych kredytów w kasach oszczędnościowo-budowlanych stanowi jedynie 0,2% wszystkich pożyczek udzielonych w Niemczech. Wartość ta utrzymuje się na stałym poziomie już od wielu lat i nie zmieniła się nawet w czasie kryzysu finansowego. Proszę sprawdzić, jak to wygląda w Niemczech. Nie wiem, jak sytuacja pod tym względem wygląda w Polsce, nie znam tutejszych realiów. Ale zapytajcie państwo o to w Niemczech. Ja już teraz mogę powiedzieć, kto będzie zwycięzcą.

Ustawa o kasach oszczędnościowo-budowlanych zawiera wymóg, zgodnie z którym wszystkie kwestie dotyczące produktów oferowanych przez kasy, również umów oszczędnościowo-budowlanych, powinny zostać uregulowane w ogólnych warunkach oszczędzania, które z kolei muszą zostać zatwierdzone przez organy nadzoru bankowego. Obowiązkowi zatwierdzenia przez wymienione organy podlega również taryfa opłat pobieranych przez kasy

oszczędnościowo-budowlane. Te wymogi stanowią dla nas, jako kas oszczędnościowo-budowlanych, ogromną korzyść, szczególnie w czasie kryzysu finansowego. Proszę bowiem pamiętać o tym, że na rynkach finansowych oferowane są produkty, które nie podlegają jakiegokolwiek kontroli. Dotyczy to wielu obszarów działalności finansowej. Nikt właściwie nie sprawdza, czy na dłuższą metę produkty te są korzystne, czy też niekorzystne dla klientów. My możemy zapewnić, że produkty oferowane przez kasy oszczędnościowo-mieszkaniowe zostały zatwierdzone przez organy nadzoru bankowego, czyli przez Federalny Urząd Nadzoru Usług Finansowych. Co to właściwie oznacza, że produkty zostały zatwierdzone? Istnieje obowiązek wykazania przed organami nadzoru finansowego, iż dana oferta produktowa pozostanie spójna przez następne dziesięciolecia. Oczywiście nie zawsze jest to łatwe, ale w każdym przypadku wiąże się z ogromnymi korzyściami dla samych konsumentów.

Zgodnie z treścią ustawy kasy oszczędnościowo-budowlane w Niemczech mogą nabywać udziały w innym podmiotach, jeżeli ma to na celu wspieranie działalności w zakresie gromadzenia oszczędności na cele mieszkaniowo-budowlane lub też służy tego rodzaju działalności. Kasy mogą nabywać udziały we wszystkich podmiotach, które prowadzą działalność w zakresie gromadzenia oszczędności na cele mieszkaniowo-budowlane. Dotyczy to również aktywów objętych umowami oszczędnościowo-budowlanymi, które mogą być przenoszone na inne kasy. Jest to przepis istotny w kontekście łączenia się kas lub też w kontekście sytuacji – dotychczas w Niemczech nie miało to miejsca – w której kasy oszczędnościowo-budowlane popadłyby w trudną sytuację finansową. W związku z tym przyjmuje się, że w celu zapewnienia bezpieczeństwa klientów dane aktywa mogą być przekazane innej kasie oszczędnościowo-budowlanej.

Oprócz ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych istnieje jeszcze rozporządzenie w sprawie kas oszczędnościowo-budowlanych, o którym wspominam w tym miejscu jedynie dla porządku. W treści wymienionego rozporządzenia definiuje się umowy oszczędnościowo-budowlane o znacznej wartości, czyli umowy, których wartość przekracza kwotę 225 tysięcy euro. Określa się tam także maksymalny udział procentowy pożyczek udzielanych na potrzeby związane z nieruchomością komercyjnymi – mówiłem o tym wcześniej.

Warto także wspomnieć o udziale procentowym pożyczek z alternatywnym zabezpieczeniem. Alternatywne zabezpieczenie oznacza na przykład zabezpieczenie pieniężne, w przeciwieństwie do hipoteki. Jest to typowe zabezpieczenie alternatywne. Wspomniałem wcześniej o udziale procentowym pożyczek bez zabezpieczenia. Rozporządzenie przewiduje, że udział pożyczek bez zabezpieczenia w łącznej liczbie udzielanych pożyczek nie powinien przekraczać 5%. Rozporządzenie w sprawie kas oszczędnościowo-budowlanych przewiduje także utworzenie funduszu – tu bardzo techniczna nazwa – zabezpieczenia technicznego dla działalności oszczędnościowej. Chodzi o stworzenie funduszu, którego celem będzie utrzymanie działalności w zakresie gromadzenia oszczędności na cele mieszkaniowo-budowlane. Fundusz ma w istocie

pełnić funkcję rezerwy płynności. Jeżeli wartość wkładów zdeponowanych w kasie oszczędnościowo-budowlanej, a właściwie zdolność klienta do płatności, z jakichkolwiek powodów ulegnie zmniejszeniu, to deficyt zostanie zrekompensowany ze środków pochodzących z funduszu rezerwowego. Osobiście uważam, że jest to bardzo istotny instrument.

Przypomnijmy sobie najważniejsze informacje na temat systemu oszczędzania na cele mieszkaniowe. Jeżeli my wszyscy, którzy znajdujemy się w tym pięknym budynku Senatu... Albo inaczej: jeżeli wszyscy państwo podpiszą dzisiaj ze mną umowę oszczędnościowo-budowlaną, przy czym ja nie pobiorę z tego tytułu prowizji, to zobowiążą się państwo do wykonania umowy o łącznej wartości 40 tysięcy euro – widać to na ekranie; wartość umowy to 40 tysięcy euro. Tym samym zobowiążą się państwo do comiesięcznej wpłaty w wysokości 200 euro, aż do uzyskania kwoty oszczędności na poziomie 18 tysięcy euro, przy czym oprocentowanie środków będzie w wysokości 1% w skali roku. Niestety więcej nie mogę zaproponować, ponieważ Europejski Bank Centralny bardzo obniżył wysokość stóp procentowych. Po osiągnięciu kwoty 18 tysięcy euro wystąpię w imieniu kasy oszczędnościowo-budowlanej z ofertą zwrotu dotychczasowego wkładu oraz, dodatkowo, udzielenia państwu kredytu w wysokości 22 tysięcy euro. Łącznie otrzymamy kwotę 40 tysięcy euro. W treści wspomnianych już ogólnych warunków oszczędzania przewiduje się, że w takim przypadku klient zobowiązany jest spłacać kwotę 240 euro miesięcznie, a wysokość odsetek od udzielonej pożyczki wynosi w skali miesiąca 3,5 euro. Arytmetyka wskazuje, że okres spłaty pożyczki wynosi około dziewięciu lat. Zatem faza gromadzenia oszczędności oraz faza spłaty wynoszą łącznie około szesnastu lat i tyle trwa okres obowiązywania umowy. Być może należy jeszcze zwrócić uwagę na zdanie znajdujące się na końcu przepisu. Mówi się tam o braku opłaty za wcześniejszą spłatę pożyczki. Zwykle bowiem mamy do czynienia z sytuacją, w której osoba zamierzająca wcześniej spłacić kredyt hipoteczny, zobowiązana jest do wniesienia tak zwanej opłaty za przedterminową spłatę kredytu. Oznacza to, że klient zobowiązany jest zapłacić pewnego rodzaju karę, ponieważ bank nie może pożyczyć pieniędzy na tak długi okres, jak pierwotnie planował. Tego rodzaju opłata nie jest stosowana w przypadku systemu kas oszczędnościowo-mieszkaniowych. Pieniądze, które klient przedterminowo zwróci, są bowiem ponownie kierowane do systemu i możliwe jest udzielenie nowej pożyczki. Jeżeli przyjrzy się państwo całemu systemowi, to szybko zauważycie, że w systemie nie ma środków pochodzących z rynku kapitałowego. Mamy zatem do czynienia z modelem wspólnego oszczędzania, który właściwie sam się finansuje. System jest finansowany za pomocą wkładów oszczędnościowych oraz spłat zaciągniętych pożyczek. Ze środków pochodzących z wkładów oszczędnościowych oraz z rat pożyczek udzielane są kolejne kredyty, w związku z czym wszystkie wspaniałe obliczenia oraz wartości referencyjne z Londynu – niezależnie od tego, czy są przydatne, czy nie – są tutaj zupełnie nieistotne.

Nie będę ukrywał, że wartość nawet niewielkiego mieszkania w Niemczech kształtuje się obecnie na pozo-

mie około 100 tysięcy euro. A wartość wkładów oszczędnościowych oraz udzielonej pożyczki wynosi łącznie jedynie 40 tysięcy euro. W związku z tym mamy najczęściej do czynienia z sytuacją – są to wartości średnie, podane na podstawie obserwacji – w której klient dysponuje wkładem własnym, po czym zaciąga kredyt hipoteczny w banku udzielającym tego rodzaju pożyczek. Możemy tu zatem mówić o pewnym pakiecie, w którego skład wchodzi dwa produkty. Należy przy tym pamiętać, że kredyt hipoteczny nie jest udzielany przez przypadkowy bank. Jeżeli chodzi o strukturę niemieckiego, ale również austriackiego rynku bankowego i kas oszczędnościowo-budowlanych, to chciałbym przypomnieć, że w Austrii system funkcjonuje w ten sposób, iż istnieje kasa oszczędnościowo-budowlana Raiffeisen oraz bank hipoteczny Raiffeisen i oba te podmioty ściśle ze sobą współpracują. Jeden udziela pożyczek budowlanych, drugi – kredytów hipotecznych. W Niemczech funkcjonuje podobny model. Istnieją również inne systemy. W sektorze spółdzielczym istnieją banki ludowe oraz bank Raiffeisen, które zazwyczaj udostępniają środki na kredyty hipoteczne, a także kasa oszczędnościowo-budowlana Schwäbisch Hall, która udziela pożyczek budowlanych i zawiera z klientami umowy oszczędnościowo-budowlane. Jednak, jak powiedziałem wcześniej – zresztą widzą to państwo na ilustracji – 50% kwoty przeznaczonej na finansowanie nieruchomości mieszkalnych jest niezależne od rynku finansowego. W mojej opinii stanowi to ogromną zaletę naszego systemu.

Chciałbym teraz omówić skutki związane z funkcjonowaniem systemu kas oszczędnościowo-budowlanych. Pan minister wspomniał wcześniej, iż skłonność obywateli do oszczędzania jest coraz mniejsza. My zauważamy, że stopa oszczędności w przypadku osób będących klientami kas oszczędnościowo-budowlanych jest o 5% wyższa niż w przypadku pozostałych osób. Najnowsze badania, sprzed dwóch, trzech dni, pokazują, że wśród osób o dochodach poniżej 2 tysięcy euro miesięcznie klienci kas oszczędnościowo-budowlanych oszczędzają o 85% więcej niż pozostali ankietowani. W przypadku osób o dochodach od 2 do 3 tysięcy euro wartość ta wynosi 40%, a w przypadku osób, które zarabiają miesięcznie od 3 do 4 tysięcy euro – 25%.

Omówmy teraz kwestię dotacji. Jeżeli chodzi o finansowanie budownictwa mieszkaniowego, to dyskusja na całym świecie dotyczy najczęściej kwestii tego, czy oszczędzanie na cele mieszkaniowe lub też finansowanie budownictwa mieszkalnego należy dotować ze środków państwowych, a jeżeli tak, to w jaki sposób. Oczywiście istnieją różne poglądy dotyczące sposobu realizacji tego rodzaju przedsięwzięcia. Mamy zatem do czynienia z subwencjonowaniem systemu oszczędzania, odliczeniami podatkowymi, a także – jest to częściowo model preferowany przez Bank Światowy – zapewnieniem, że kredyty mieszkaniowe będą dostępne właściwie dla każdego. Jeżeli coś pójdzie nie tak, to zostanie to zrekompensowane. Regulacje tego rodzaju wiążą się z wydatkowaniem znacznych środków. Myślę, że nie będziemy się tutaj zajmować trzecią z wymienionych opcji. W ciągu ostatnich pięciu lat zobaczyliśmy, jak wiele rzeczy uległo w tym względzie zmianie. Model ten okazał się nieskuteczny.

Wróćmy jednak do możliwości udzielenia wsparcia na etapie gromadzenia oszczędności lub też subwencjonowania na etapie spłaty pożyczki, w przypadku którego określone płatności, które są wnoszone jako odsetki od pożyczki, mogą zostać odliczone od dochodu podlegającego opodatkowaniu. Jako przedstawiciele kas oszczędnościowo-budowlanych uważamy, że lepsze jest pierwsze rozwiązanie. Przede wszystkim dlatego, że wiąże się ono z niższymi kosztami dla państwa. Odliczenia podatkowe są bowiem trudne do skalkulowania, a ponadto skonstruowane są w taki sposób, iż osoby, których zarobki są wyższe, mogą dokonać wyższych odliczeń podatkowych.

Problem dotyczy finansowania budownictwa mieszkalnego dla osób o niższych i średnich dochodach – w odniesieniu do tej właśnie grupy powinny zostać opracowane odpowiednie instrumenty wsparcia. Naszym zdaniem właściwym instrumentem jest właśnie subwencjonowanie na etapie gromadzenia oszczędności, czyli wsparcie za pomocą bonusu, premii, nieważne jak to nazwiemy. Tego rodzaju premię można stosunkowo dokładnie ukierunkować. Można ją zaproponować wszystkim obywatelom, aby wdrożyć cały system, lub też, jeżeli system już działa, można powiedzieć w ten sposób: przeznaczamy bonus tylko dla rodzin z małymi dziećmi, dla osób czynnych zawodowo, ale nieprowadzących działalności na własny rachunek itd. Stoimy na stanowisku, że takie rozwiązanie jest znacznie lepsze, i opowiadamy się za możliwie ukierunkowanym wspieraniem w procesie gromadzenia oszczędności. W Niemczech mamy w tym względzie bardzo dobre doświadczenia.

Wspomniałem już o tym, iż metody oszczędzania mogą być dostosowane do konkretnej sytuacji społecznej. Odliczenia podatkowe są trudne do oszacowania. Wsparcie na etapie gromadzenia oszczędności powoduje, że osoby oszczędzające mają jeszcze jedną, dodatkową zachętę związaną z efektem mnożnikowym. Zatem za pomocą stosunkowo niewielkich środków finansowych można skłonić obywateli do gromadzenia znacznych oszczędności. Słyszałem o tym, że jest to cel, który zamierza państwo osiągnąć w Polsce. Jeżeli w Polsce spada skłonność do oszczędzania i szukają państwo systemu, który przynajmniej zatrzyma ten trend, a być może w przyszłości nawet go odwróci, to przedstawione rozwiązanie mogłoby być pomocne. Jego wdrożenie spowoduje większe zainteresowanie zakupem mieszkań własnościowych, co z kolei przełoży się na zwalnianie mieszkań socjalnych lub też innych lokali. Należy bowiem pamiętać, że osoby, które przeprowadzają się do własnego mieszkania, nie mieszkały wcześniej pod mostem lub w namiocie. Zwolnią one dotychczasowe mieszkania dla osób o niższych dochodach lub osób z innych grup. Jest to ogromna zaleta.

Na koniec chciałbym jeszcze odnieść się do kwestii, która została zasygnalizowana przez moich przedmówców. Pragnę zauważyć, że problem kredytów w obcych walutach nigdy nie był w Niemczech istotny. Razem z organizacjami ochrony konsumentów zadbalimy bowiem o to, żeby podmioty oferujące kredyty w innych walutach nie zadomowiły się na niemieckim rynku. Była to duża akcja, o której było głośno w mediach. Powiedzieliśmy wówczas wyraźnie, że nie zamierzamy udzielać tego rodzaju pożyczek. Na

przykładzie doświadczeń innych krajów wiemy również, jak katastrofalne miało to skutku i będzie jeszcze miało w przyszłości.

Jeszcze kilka uwag na temat kryzysu finansowego. Wspomniałem już, że niemieckie, ale także europejskie kasy oszczędnościowo-budowlane, nie miały w związku z kryzysem finansowym jakichkolwiek problemów – być może pan Pfeiffer powie coś jeszcze na ten temat. Wynika to z faktu, że jesteśmy niezależni od rynku finansowego, zabezpieczamy nasze pożyczki w księdze wieczystej, a także dokładnie znamy klientów, którym udzielamy kredytów. Nie przyznamy pożyczki pierwszej lepszej osobie, która przyjdzie do nas z ulicy. Myślę, że jest to tajemnica sukcesu kas oszczędnościowych. I jeśli się nie mylę, nasza idea cieszy się zainteresowaniem nie tylko w Polsce. Za dwa miesiące będę gościł w Ameryce Południowej. Również w Chinach władze zastanawiają się nad wdrożeniem takiego systemu. Powody takiego zainteresowania są podobne do tych, które są widoczne w Polsce – zostało powiedziane, że nasz dotychczasowy system nie funkcjonował we właściwy sposób. Nad omówionym rozwiązaniem zastanawiają się również inne kraje.

Życzę państwu podjęcia właściwych decyzji we wszystkich kwestiach związanych z tym, co jest niezbędne do zapewnienia sprawnego systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego. Proszę pamiętać, że dobre systemy finansowania budownictwa charakteryzują się tym, że nie powstały z dnia na dzień – potrzeba trochę więcej czasu, aby funkcjonowały one we właściwy sposób, ale za to są one bardziej trwałe. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo przewodniczącemu Niemieckiego Związku Prywatnych Kas Budowlanych.

W tej chwili możemy zadawać pytania lub wziąć udział w krótkiej dyskusji, po której ogłoszę przerwę.

Proszę bardzo.

Czy ktoś chciałby...

Pierwszy jest pan Krzysztof Pietraszkiewicz.

Prezes Zarządu Związku Banków Polskich Krzysztof Pietraszkiewicz:

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, na tym etapie powiem tylko kilka słów. Chciałbym, żebyśmy w tym momencie nabrali takiego przekonania, że zwróciliśmy się o przedyskutowanie tej kwestii – projekt powstał z prawie równoczesnej inicjatywy obu stron – nie ze względu na interes polskiego sektora bankowego, bo polski sektor bankowy jest stabilny, jest mały, ale solidny i zdrowy, tylko dlatego, że dobrych kilka lat temu, kiedy zaczynał się kryzys, doszliśmy do wniosku, że już czas najwyższy, by wprowadzić do naszego systemu strategiczne rozwiązania, budujące skłonność do oszczędzania i pozwalające na to, by tworzyć dobre miejsca pracy, by w sposób stabilny, przewidywalny podejmować się inwestycji mieszkaniowych i budować świadomość, że nie jest tak, że obywatele sami będą w stanie rozwiązywać

swoje problemy, zaciągając kredyty komercyjne. Liczba osób, które stać na zaciągnięcie typowych kredytów komercyjnych, po prostu się zmniejsza – ona w każdym kraju jest policzalna, jest definiowalna.

Zastanawialiśmy się nad tym, jak równocześnie rozwiązywać problemy ekonomiczne i społeczne z pewnym ograniczonym zaangażowaniem państwa, zdefiniowanym przez możliwości budżetowe. I dlatego, poszukując różnych rozwiązań, analizowaliśmy także to, które z rozwiązań stosowanych w Europie i w świecie sprawdziły się i przeszły weryfikację, także kryzysową – i to nie jednego kryzysu czy jakichś jednorazowych kłopotów. I chcę powiedzieć... To moje wystąpienie nie będzie długie. Chcę tylko zwrócić uwagę na fakt, że traktujemy omawiane rozwiązanie jako pewną ofertę budowania zaufania pomiędzy obywatelami, pomiędzy Polakami a państwem. Dobro, które szczególnie jest w cenie i będzie w cenie w kolejnych dziesięcioleciach w Polsce, w tym regionie i w świecie, ze względu na przewidywane turbulencje, to jest zaufanie. I w związku z tym pojawia się pewna oferta: współoszczędzajmy pewną część na inwestycje mieszkaniowe.

Bardzo się cieszę z wypowiedzi pana ministra Kowalczyka – to była naprawdę ważna ocena, z której można wywodzić różne kwestie. Ale chciałbym nawiązać troszeczkę... dopowiedzieć pewną rzecz. Pan minister powiedział, że mamy do czynienia z konsumpcją bieżącą i konsumpcją odłożoną w czasie. Otóż my mówimy nie o oszczędnościach odkładanych gdzieś tam ad Kalendas Graecas, tylko o oszczędnościach, które są równocześnie inwestowane i mogą stawać się w przyszłości źródłem dochodów obywatela czy rodziny – jest tak na przykład z wynajmem mieszkania – albo mogą być, w przypadku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przeznaczone na wzbogacenie, podwyższenie przychodów emerytalnych. I dlatego, Panie Senatorze, Panie Przewodniczący, Panie i Panowie Senatorowie, zależy nam na przedyskutowaniu kwestii budowania strategicznego porozumienia w Polsce i tworzenia pewnej perspektywy, szczególnie dla młodszej generacji, dla osób mniej zasobnych, na zbudowanie pewnego segmentu oszczędzania i finansowania mieszkalnictwa, tworzenia tysięcy nowych miejsc pracy, a także wdrażania innowacji w tej części gospodarki – a tu potrzebujemy bardzo dużo, bo mamy bardzo energochłonne mieszkalnictwo. I myślę, że warto nad takim systemem, kojarzącym różne potrzeby i jednocześnie umożliwiającym zaspokajanie ważnych potrzeb społecznych, także w kontekście polityki prorodzinnej... Ja myślę, obserwując inicjatywy rządu, pana prezydenta, parlamentu, że to jest bardzo dobry moment na to, żeby niejako wypracować pewną nową, stabilną umowę społeczną. I do tego bardzo byśmy zachęcali.

Panie Senatorze, bardzo dziękuję za możliwość rozpoczęcia takiej debaty w parlamencie.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Proszę bardzo. Czy są na tym etapie jakieś pytania, także pytania do naszych referentów?

Proszę bardzo, pan senator Cioch.

Proszę o przedstawianie się, bo nie wszystkich będę rozpoznawał, a przygotowujemy protokół, taką notatkę z naszego spotkania i chcielibyśmy wszystkie głosy w sposób należyty i prawidłowy zarejestrować.

Bardzo proszę.

Senator Henryk Cioch:

Panie Przewodniczący! Szanowni Państwo!

Jestem zorientowany, wiem, że system kas oszczędnościowo-budowlanych doskonale funkcjonuje w Niemczech, funkcjonował też w okresie II Rzeczypospolitej na terenach byłego zaboru pruskiego. Ten system nie może funkcjonować bez udziału banków, bo jest ściśle powiązany z bankami, które udzielają kredytów hipotecznych. A jaki problem mamy w naszym kraju? U nas system banków hipotecznych, niestety, nie zafunkcjonował, a bez banków hipotecznych – tak uważam – tworzenie takich kas, które są oczywiście konieczne, byłoby w jakimś sensie wątpliwe. Z tego co mi wiadomo – zaraz dojdę do pytania – to powszechnie znana w Niemczech kasa oszczędnościowo-budowlana Schwäbisch Hall chciała tworzyć ten system w naszym kraju na początku lat dziewięćdziesiątych. I w Polsce, jeśli się nie mylę – nie sprawdzałem tego – była ustawa o tego typu instytucjach, która niestety nie zafunkcjonowała. I w naszym kraju nie powstała ani jedna kasa. Czym to się skończyło, wiemy. Banki zaczęły udzielać kredytów hipotecznych, kredytów komercyjnych. Jakie będą tego konsekwencje, to zobaczymy.

A teraz już konkretne pytanie. Panie Prezydencie, w jakiej formie prawnej funkcjonują w Niemczech *Bausparkassen*, czyli kasy budowlano-oszczędnościowe? Czy tylko i wyłącznie w formie prawnej spółek, czy także w formie prawnej spółdzielni? Tak jak zauważyłem, kas jest kilkanaście i jest podział na kasy publiczne i prywatne. Dziękuję.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Po przerwie będę mówił o inicjatywach legislacyjnych, które miały miejsce w Polsce, i o ustawach, które były przyjęte. Tak że o tym będziemy jeszcze mówili.

Rzeczywiście pan senator ma rację, było kilka nieskutecznych inicjatyw. I stąd jest inicjatywa naszej komisji, podjęta wspólnie ze Związkiem Banków Polskich. Chodzi o to, aby zastanowić się, czy nie należałoby podjąć w tym zakresie kolejnej próby, może trochę bardziej przemysłanej. W Sejmie w tej chwili trwają jakieś prace i są złożone projekty, a więc myślę, że będziemy mogli o tym podyskutować.

Panie Prezydencie, bardzo proszę o udzielenie odpowiedzi na zadane pytanie. Można odpowiadać z miejsca, wystarczy wcisnąć zielony przycisk.

Przewodniczący Niemieckiego Związku Prywatnych Kas Budowlanych Andreas Zehnder:

Chciałbym odnieść się do stwierdzenia, że system z udziałem banków hipotecznych nie funkcjonuje w Polsce we właściwy sposób, a połączenie go z systemem kas oszczędnościowo-budowlanych mogłoby zakończyć się

niepowodzeniem. Nie mówiłem o tym, że model musi przewidywać udział banków hipotecznych, lecz wymieniłem jedynie przykład banku Raiffeisen, który prowadzi działalność w Austrii. Jest to zwykły bank, który udziela kredytów hipotecznych. Udzielanie kredytów hipotecznych stanowi taki rodzaj działalności, która może być prowadzona przez każdy bank komercyjny. W związku z tym wspomniana wcześniej kombinacja jest jak najbardziej możliwa, jeżeli tylko znajdzie się odpowiedni partner do takiej współpracy. Z drugiej strony w treści ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych można umieścić zapis, iż w celu finansowania działalności w zakresie budownictwa mieszkaniowego kasy mogą na przykład emitować obligacje. Kwestia ta pozostaje w gestii krajowego ustawodawcy. W związku z tym nie dostrzegam tu zarysowanego wcześniej problemu.

Chciałbym również przedstawić swój punkt widzenia w odniesieniu do stwierdzenia, że ustawa nie funkcjonowała we właściwy sposób i być może niezbędne jest wprowadzenie w niej pewnych zmian. Jak państwo widzą, mam już siwe włosy, od bardzo wielu lat działam w tej branży i w związku z tym wiem dokładnie, co właściwie się stało. W lipcu 1997 r. opublikowano ustawę w polskim Dzienniku Ustaw, ale w owym czasie nie były jeszcze gotowe przepisy wykonawcze. W związku z tym Ministerstwo Finansów oraz Narodowy Bank Polski stwierdzili, iż przepisy wykonawcze nie mogą jeszcze zostać opublikowane, a w konsekwencji kasy oszczędnościowo-budowlane nie mogły rozpocząć w Polsce działalności.

Kolejna kwestia dotyczy formy prawnej. Wspomniałem już o tym wcześniej. To, że w Niemczech istnieją prywatne kasy oszczędnościowo-budowlane, nie oznacza, że należą one do jakiegokolwiek osoby prywatnej, ale że ich działalność opiera się na prawie prywatnym, bo posiadają one formę spółki akcyjnej. Wcześniej kasy mogły również prowadzić działalność jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Obecnie ustawa wyraźnie określa, że kasy oszczędnościowo-budowlane mogą być tworzone wyłącznie w formie spółki akcyjnej. Istnieją jeszcze tak zwane krajowe kasy oszczędnościowo-budowlane, które jako niesamodzielne części przedsiębiorstwa pełniły w przeszłości funkcję spółek zależnych od banków krajowych. Jednakże w chwili obecnej wszystkie nowo tworzone kasy oszczędnościowo-budowlane muszą posiadać formę spółki akcyjnej. Myślę, że udzieliłem odpowiedzi na zadane pytanie.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Czy w tej chwili są jeszcze pytania?

Proszę bardzo.

Wiceprezes Zarządu Związku Banków Polskich Mieczysław Groszek:

Dziękuję bardzo, Panie Senatorze.

Mieczysław Groszek ze Związku Banków Polskich.

Ja nie chciałem stawiać pytania, ale troszkę nawiązałem do wypowiedzi pana senatora, jak również do tych bardzo dobrych prezentacji, szczególnie panów ministrów.

Otóż sytuacja z końca lat dziewięćdziesiątych, kiedy były już rozważane kwestie dotyczące kas budowlano-mieszkaniowych, i sytuacja dzisiejsza różnią się jedną zasadniczą sprawą. To znaczy są one podobne przez to, że kompleksowość społeczno-ekonomiczna jest ta sama – chodzi tu zarówno o rozwiązywanie pewnego problemu społecznego, jakim jest dostęp do mieszkania, szczególnie dla osób mniej zamożnych, jak i o efekt ekonomiczny, o to, że budowa mieszkań to po prostu jedna z dźwigni gospodarczych. I tu te sytuacje się nie różnią. Ale obaj panowie ministrowie zwrócili uwagę na zupełnie nową okoliczność, której nie było pod koniec lat dziewięćdziesiątych, na długoterminowe finansowanie gospodarki i jego znaczenie. I widzimy to zarówno w najnowszym dokumencie Komisji Europejskiej, która opublikowała materiał... Tam się prawie nie używa określenia „kasy budowlane”, tam się mówi generalnie o tym, że w gospodarce, i to, powiedziałbym, w gospodarce rozumianej jako suma działań krajów europejskich, pojawią się niedługo problemy z długoterminowym finansowaniem, a więc trzeba tworzyć różnego rodzaju... Zwracana jest na to uwaga i jest bardzo szeroka dyskusja na ten temat.

Pan minister Kowalczyk zwrócił uwagę na jeszcze inny, zresztą bardzo ważny element, mianowicie na wskaźnik długoterminowej płynności, który od 2018 r. ma obowiązywać banki, i pokazał, jak zła jest sytuacja w bilansach. Pan Kwaśniak też o tym mówił. Dzisiaj 1,5% pasywów bankowych dotyczy okresu dłuższego niż rok.

I jakby zastanowić się nad tym, jak pogodzić te dwie rzeczy, a więc to bardzo systemowe myślenie, czyli budowanie długoterminowych pasywów, z innymi problemami, problemami społecznymi w kraju... Wydaje się, że to nie będzie tak, że będą apele ministra finansów albo ostrzeżenia KNF: banki uważajcie, bo struktura waszych bilansów nie jest najlepsza. Tu po prostu muszą być odpowiednie mechanizmy. Prezes Pietraszkiewicz zwracał uwagę na kwestię wzmocnienia poprzez umowę społeczną... Ja koncentruję się bardziej na czynniku ekonomicznym. Nie da się osiągnąć systemowego, długookresowego efektu tylko przez apele. Tu muszą być bardzo konkretne instrumenty i wydaje się, że kasy budowlane są takim instrumentem, który wiąże pieniądź na długi okres, a przy okazji ma pozytywne, o których wspominałem na początku. Bardzo dziękuję.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Proszę państwa, czy ktoś jeszcze chciałby zabrać głos przed przerwą? Skoro nie ma chętnych, to zapraszam na przerwę, na kawę.

Zacznijmy... Przerwa potrwa piętnaście, maksymalnie dwadzieścia minut. Potem ponownie spotkamy się w tej sali.

(Przerwa w obradach)

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Proszę państwa, witam wszystkich po przerwie.

W przerwie, oprócz tego, że mieliśmy okazję wypić kawę, herbatę, zjeść ciasteczko, to mieliśmy też okazję do tego, aby dyskutować na temat, który był przedmiotem

naszych analiz przed przerwą. Były prowadzone bardzo, bardzo ożywione i bardzo interesujące dyskusje w wielu miejscach i pomiędzy różnymi osobami, także dotyczące spraw kontrowersyjnych, a więc myślę, że z przerwy jest pożytek, taki bardzo merytoryczny, i że ta przerwa niejako przyczyniła się do tego, że wszyscy lepiej poznaliśmy istotę kas budowlanych.

Proszę państwa, po przerwie rozpoczynamy wystąpieniem pana Herberta Pfeiffera, prezesa zarządu Kasy Budowlanej Słowacji, który równocześnie pełni funkcję prezesa Europejskiej Federacji Kas Budowlanych – zapraszam pana do nas. Następnie powiem parę słów o tym, o czym wspominał pan senator Cioch, czyli o pracach legislacyjnych, które na przestrzeni lat były podejmowane przez Sejm i Senat, a także o obecnych inicjatywach. Na koniec poprosimy pana Jacka Furgę, który przedstawi założenia do nowej ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych, takie założenia dyskusyjne, które ewentualnie mogłyby być podstawą do późniejszej pracy czy to jakiegoś zespołu senackiego, czy też może naszej komisji. Zobaczmy, jak sytuacja się rozwinie.

Chcielibyśmy zakończyć nasze posiedzenie około godziny 19.00, a więc prosimy o zwarte i kompetentne wypowiedzi w różnych sprawach, a później – głosy w dyskusji.

Bardzo proszę, Panie Prezesie.

Prezes Europejskiej Federacji Kas Budowlanych Herbert Pfeiffer:

Szanowny Panie Prezesie! Szanowni Państwo!

Chciałbym serdecznie podziękować za zaproszenie. Jest to dla mnie ogromny zaszczyt oraz jeden z najważniejszych momentów w mojej karierze. Miałem zaszczyt pięć lub sześć razy gościć w Polsce. Myślę, że jestem tu po raz szósty lub siódmy. Dokładnie nie pamiętam.

Na wstępie chciałbym nawiązać do wypowiedzi moich przedmówców. Ich referaty dotyczyły jednego z sektorów gospodarki, a mianowicie budownictwa mieszkaniowego, które we wszystkich państwach członkowskich UNECE, czyli w krajach zrzeszonych w ramach Europejskiej Komisji Gospodarczej liczącej pięćdziesięciu sześciu członków, stanowi ponad 20% produktu krajowego brutto. Wszystkie te państwa zauważyły, że wydatki na cele mieszkaniowe stanowią dla większości obywateli największe wydatki w ciągu całego roku. I tak na przykład na Słowacji około 26% dochodów przeznaczają się tylko na pokrycie bieżących kosztów w tym zakresie. Jednocześnie dla większości ludzi, również tu obecnych, mieszkanie stanowi najbardziej wartościową własność. Obrazuje to wyraźnie, o czym tutaj mówimy i jakie znaczenie ma poruszana przez nas problematyka nie tylko dla nas samych, ale również dla przyszłych pokoleń.

Jednym z najważniejszych zadań gospodarki narodowej jest stworzenie stabilnego sektora gospodarki mieszkaniowej. Jednym z warunków wstępnych sukcesu takiego przedsięwzięcia jest opracowanie właściwie funkcjonujących mechanizmów finansowania budownictwa mieszkaniowego, które zapewnią, że również państwo będzie mogło korzystać zarówno z jakościowych, jak i z ilościowych efektów działalności sektora mieszkaniowego.

Chciałbym w tym miejscu pokusić się o pewną zasadniczą refleksję. Pragnę nawiązać do wypowiedzi wszystkich moich poprzedników, którzy zwrócili uwagę na znaczenie, jakie przypisuje się oszczędzaniu. Oszczędzanie nie tylko jest istotne w sensie filozoficznym – wszyscy wiemy, jak bardzo jest ważne – lecz także znajduje poczesne miejsce w teorii gospodarki. Przypomnijmy sobie szybko wiadomości ze studiów. Pamiętamy dobrze, że na łączną wartość produktu krajowego brutto składa się wartość inwestycji powiększona o wartość eksportu i pomniejszona o wartość importu. Fundamentalna zasada stanowi również, że każda inwestycja realizowana w gospodarce narodowej musi znajdować pokrycie w odpowiedniej kwocie zaoszczędzonych środków. Jeżeli w jakimś przypadku brakuje takiego rodzaju pokrycia, to środki finansowe muszą zostać importowane z zagranicy. A zatem ktoś na świecie musi oszczędzać, aby ktoś inny mógł realizować inwestycje. Najbardziej jaskrawy przykład, ilustrujący sposób, w jaki przedstawiona zasada sprawdza się w praktyce, to kryzys w Stanach Zjednoczonych. Do USA importowane zostały oszczędności z całego świata. Następnie, o czym wszyscy dokładnie wiemy, wiele instytucji, ale także wielu ludzi z całego świata, utraciło swoje oszczędności. Wcześniej jednak wielu doradców pytało: dlaczego nie istnieje tutaj kultura powszechnego udzielania kredytów, dlaczego nie ma już rynkowych środków finansowych? Często pytania tego rodzaju były stawiane Europejczykom. Teraz odpowiedź jest już oczywista. Środki są ograniczone i jeżeli brakuje ich u nas w kraju, to musimy je importować. Oznacza to, że bez oszczędności nie możemy mówić o stabilnym sektorze mieszkaniowym. Jest to właśnie powód, dla którego wiele państw, również w bardzo odległych historycznie czasach, najczęściej w XIX wieku, decydowało się na wprowadzenie produktów opartych na oszczędzaniu, produktów oferowanych przez kasy oszczędnościowo-budowlane. Od 1992 r. powstało dziewiętnaście nowych kas oszczędnościowo-budowlanych. W wielu krajach tworzenie tego rodzaju instytucji kredytowych odbywa się na podstawie ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych. Dotyczy to na przykład Niemiec czy Słowacji, gdzie pracuję już od dwudziestu lat. Istnieją kraje, w których nie ma tego rodzaju ustaw, jednakże w większości krajów tego rodzaju działalność odbywa się zwykle w oparciu o wspomniany akt prawny. Na ilustracji możecie państwo zobaczyć, w jakich krajach europejskich wprowadzono w ostatnich stu latach system oparty na działalności kas oszczędnościowo-budowlanych. Najbardziej aktualnym przykładem jest Słowacja. Słowacja była w ogóle pierwszym krajem, który po transformacji, w 1992 r. wprowadził omawiany tutaj model.

Po prawej stronie przedstawiono kraje, w których rozważa się wprowadzenie systemu kas oszczędnościowo-budowlanych. Na wykresie zaprezentowano stopień rozpowszechnienia na rynku rozpatrywanych tu produktów. Produkty kas oszczędnościowo-budowlanych najbardziej rozpowszechnione są na rynku austriackim, gdzie 60% społeczeństwa posiada umowę oszczędnościowo-budowlaną. W Republice Czeskiej wartość ta wynosi około 40%, w Niemczech – niespełna 40%, a na Słowacji – około 20%. Nie dysponuję niestety danymi liczbowymi na temat stopnia rozpowszechnienia tego rodzaju produktów wśród go-

spodarstw domowych, ale wskaźnik ten jest z pewnością znacznie wyższy, ponieważ często więcej niż jeden członek rodziny posiada tego rodzaju umowę.

Chciałbym teraz omówić zjawisko, które w ostatnich dwudziestu pięciu latach szczególnie zyskało na znaczeniu. Mowa tutaj o bardzo silnym trendzie finansowania działań z zakresu renowacji i modernizacji budynków mieszkalnych. Politycy mają często skłonność do dyskusowania o budowie nowych mieszkań. Myślę jednak, że w Polsce, a z pewnością na Słowacji i w Czechach, najważniejszą funkcją finansowania budownictwa mieszkaniowego jest finansowanie generalnych remontów nieruchomości oraz remontów o mniejszym zakresie. Bez nich istniejące zasoby mieszkaniowe uległyby degradacji. Bardzo duża liczba mieszkań własnościowych w wielu państwach, w których miała miejsce transformacja ustrojowa – na Słowacji wskaźnik ten wynosi ponad 90% – powoduje większe potrzeby remontowe. Dlatego właśnie mamy na Słowacji środki przeznaczone na finansowanie wspólnot mieszkaniowych. Po słowacku określa się to mianem *spoločenstvá vlastníkov*, nie wiem, jak to się nazywa w języku polskim.

Powiem krótko: oszczędzanie na cele budowlane, o czym wspomniał już pan Zehnder, pomaga zgromadzić obywatelom kapitał własny. Ponadto mamy w takim przypadku do czynienia z produktem oprocentowanym według stałej stopy procentowej, przynajmniej w większości krajów. Okres umowy to zwykle dwadzieścia lat, w niektórych przypadkach – do trzydziestu. Bardzo istotna jest też możliwość udzielania pożyczek na cele remontowe, przed czym często wzbraniają się banki komercyjne. Pożyczki są zwykle udzielane w walucie krajowej – w Austrii mieliśmy poważne problemy związane z kredytami zaciągniętymi w obcych walutach. Wiele osób zaciągnęło kredyty we frankach szwajcarskich, co później było powodem poważnych konsekwencji, łącznie z utratą domu.

Mamy tu do czynienia z systemem, który jest efektywny kosztowo. Wynika to z faktu, że kasy oszczędnościowo-budowlane oferują w zasadzie tylko dwa produkty – chodzi o oszczędzanie i pożyczki – i w związku z tym mogą skoncentrować wszystkie swoje wysiłki oraz swoją efektywność wyłącznie na tego rodzaju działalności. Kasy mogą przyjmować wkłady oszczędnościowe, a także udzielać pożyczek oraz zarządzać tego rodzaju instrumentami. Mówimy zawsze, że jesteśmy fabryką kredytów. Często nie mamy bowiem nic innego do roboty. Nasze zadanie polega na przyjmowaniu wkładów oszczędnościowych, zamianie ich na pożyczki, a następnie udzielaniu pożyczek społeczeństwu.

Omówię teraz sytuację, z którą mamy do czynienia na Słowacji. Pracuję tam już od dwudziestu lat i myślę, że mogę podzielić się moimi doświadczeniami z kraju, który jako jeden z pierwszych państw po transformacji ustrojowej wprowadził system kas oszczędnościowo-budowlanych. Nasze kraje są sąsiadami. Myślę, że Słowacy mogą bez jakichkolwiek problemów językowych porozumieć się z Polakami. Przytoczę dla przypomnienia kilka najważniejszych informacji. Słowacja jest niewielkim krajem, liczącym pięć milionów czterysta tysięcy mieszkańców. Mniejszości narodowe stanowią 15% społeczeństwa. Średnia wielkość gospodarstwa domowego to 2,4 osoby,

przy czym tendencja jest lekko spadkowa. Wzrosła natomiast liczba gospodarstw domowych – z miliona ośmiuset tysięcy w 2001 r. do dwóch milionów pięciuset dziesięciu tysięcy w roku 2005. Obecnie na Słowacji istnieje około miliona dziewięciuset tysięcy mieszkańców. W użyciu jest mniej więcej milion siedemset tysięcy lokali mieszkalnych. Wynika to z faktu, iż wiele osób posiada więcej niż jedno mieszkanie i jedno zatrzymuje dla swoich dzieci i wnuków. Na Słowacji 50% mieszkań znajduje się w wielopiętrowych blokach mieszkalnych i w przypadku tych 50%, czyli około ośmiuset tysięcy lokali, niezbędny jest pilny remont. Ministerstwo budownictwa oszacowało, że na potrzeby pilnych remontów w tym zakresie potrzebna jest kwota około 20 miliardów euro. Mamy bardzo mało mieszkań czynszowych. Mobilność zawodowa mieszkańców Słowacji jest bardzo niska w porównaniu z mieszkańcami Niemiec czy Stanów Zjednoczonych. W Niemczech wskaźnik ten wynosi 1,36, natomiast na Słowacji – 1,14. Przypuszczam, że jest to także związane z wielkością kraju.

Przyjęcie ustawy o kasach oszczędnościowo-mieszkaniowych spotkało się z akceptacją na rynku słowackim. Od tego czasu z produktów oferowanych w ramach systemu skorzystały ponad dwa miliony sześćset tysięcy klientów. Środki finansowe są wykorzystywane przede wszystkim na cele związane z remontem, budową nowych domów, a także na zakup lokali mieszkalnych. Udział kas oszczędnościowo-budowlanych w projektach w zakresie finansowania budownictwa wynosi na Słowacji 57%, co oznacza, że jesteśmy najważniejszym podmiotem na tym rynku.

Jeszcze słowo wyjaśnienia. Na Słowacji istnieją tak zwane hipoteki amerykańskie. Są one często wyszczególniane w rubryce dotyczącej finansowania budownictwa, lecz w rzeczywistości funkcjonują zupełnie inaczej. W przypadku hipotek amerykańskich obywatele obciążają swoją hipotekę, ale z uzyskanych środków kupują na przykład samochód.

Widzicie państwo na wykresie, jak skuteczna jest działalność kas oszczędnościowo-budowlanych. Nasze kasy przekształcają 92% wkładów oszczędnościowych w pożyczki. Z punktu widzenia państwa wskaźnik ten stanowi jedno z najważniejszych kryteriów efektywności. Nie jest bowiem istotne, kto i w jakiej wysokości otrzyma premię, decydujące znaczenie ma fakt, że za pomocą premii następuje znaczna akumulacja środków pieniężnych, a zgromadzone w ten sposób środki, w miarę możliwości w całości, zostają zamienione na kredyty. Na tym właśnie polega efektywność systemu i pod tym względem Słowacja zajmuje pierwsze miejsce na świecie.

Powiedziałem już, na co przeznaczane są zaoszczędzone środki. Największe znaczenie ma modernizacja i remont istniejących budynków – 60%, następnie zakup nowych mieszkań – 27%, oraz budowa nowych lokali – 13%.

Jakie są warunki otrzymania pożyczki na Słowacji? Okres spłaty: do dwudziestu lat. Wysokość oprocentowania: od 2,9% do 4,7%. Na Słowacji jest wiele osób, które nie spełniają kryteriów do przyznania pożyczki budowlanej. Mogą one korzystać z pożyczek tymczasowych. W przypadku pożyczek o wartości poniżej 50 tysięcy euro do zabezpieczenia wymaga się wyznaczenia żyranta oraz współdłużnika. Jeżeli chodzi o pożyczki tymczasowe, to

wymogi te obowiązują przy pożyczkach o wartości od 25 tysięcy euro. W przypadku pożyczek o wartości wyższej niż 50 tysięcy euro wymagamy zabezpieczenia w księżde wieczystej, czyli ustanowienia hipoteki.

Liczba niespłacanych pożyczek budowlanych jest bardzo niska. Wskaźnik ten wynosi 0,21%. Jest to absolutny rekord, również na Słowacji. Wydaje mi się, że w przypadku normalnych kredytów udzielanych na Słowacji wartość ta oscyluje wokół 6%. Wytlumaczenie, dlaczego mamy do czynienia z tego rodzaju niską wartością procentową, jest bardzo proste. Jeżeli dana osoba jest w stanie regularnie odkładać co miesiąc pewną kwotę, to ma również dyscyplinę i chęć potrzebne do spłaty swoich długów. Osoba, która regularnie oszczędza, dostarcza zatem dowody potwierdzające jej dyscyplinę i dobrą wolę.

Na niniejszym przykładzie przedstawiono wysokość premii wypłaconej przez Republikę Słowacką w poszczególnych latach oraz wartość kwot udzielonych pożyczek. Jeżeli spojrzymy na dane dotyczące roku 2012, to zauważymy, że wydatki państwa wyniosły około 39 milionów euro, a kwota finansowania kształtowała się na poziomie około 667 milionów euro. Jest to zatem ponad szesnaście razy więcej i na tym właśnie polega słynny efekt mnożnikowy, o którym była już tutaj mowa.

Omówię teraz wykres, który wydaje mi się istotny. Nie jestem autorem tego wykresu, został on opracowany przez jedną z instytucji Republiki Słowackiej. Na przykładzie roku 2010 widać, że wydatki na premię państwową wyniosły około 41,6 milionów euro. Kwota ta została zwiększona poprzez oszczędności i osiągnęła poziom 411 milionów euro. Ostatecznie do sektora budowlanego wpłynęło 453 milionów euro. Konsekwencją tego procesu było stworzenie lub utrzymanie dwudziestu sześciu tysięcy miejsc pracy, a wpływy zwrotne do budżetu państwa, wynikające z wyższych podatków, wyniosły około 290 milionów euro. Po prawej stronie wykresu widać, że działania te przyniosły pewne konkretne efekty o charakterze jakościowym. Chodzi oczywiście o redukcję wydatków konsumpcyjnych, co wpłynęło hamująco na poziom inflacji. Jeżeli przyjmujemy, że środki te będą jeszcze inwestowane w czasie, to, moim zdaniem, efekty będą ogromne.

Chciałbym na koniec raz jeszcze podsumować korzyści związane z funkcjonowaniem systemu kas oszczędnościowych – korzyści dla gospodarki, dla klientów, ale również dla sektora budowlanego. Oszczędzanie na cele mieszkaniowe wiąże się rzecz jasna z ideą oszczędzania przez całe życie. Celem jest gromadzenie środków na remont, naprawy, ale również zapewnienie odpowiednich warunków życia obywateli. Dobrze państwo wiedzą, że kiedy kupimy nowy dom, to zanim minie pięć lat, konieczna będzie jakaś niewielka naprawa. Zawsze trzeba trochę oszczędzać. Nawet jeżeli chcemy tylko pomalować nasz dom.

System, o którym tutaj mowa, jest systemem przejrzystym i opiera się na zasadach matematyki. A nasza działalność, jako kas oszczędnościowo-budowlanych, ogranicza się w zasadzie do przyjmowania depozytów oraz udzielania pożyczek. Wszystko jest przejrzyste i zrozumiałe. Klient wie, gdzie znajdują się jego pieniądze i co się z nimi dzieje. Ma on również pewność, że system jest stabilny i przetrwa najcięższe zawirowania na rynku światowym.

Słyszeliśmy już, że w momencie wybuchu kryzysu finansowego w 2007 r. liczba klientów kas oszczędnościowo-budowlanych wzrosła. Wspomniałem także, że w ten sposób gospodarstwa domowe tworzą swój kapitał własny. Mówiłem o niskim odsetku niespłacanych pożyczek, który wynosi 0,21%. Inwestycja państwa w premię przynosi szereg korzyści jakościowych i ilościowych, takich jak słynny efekt mnożnikowy, na który zwróciłem już uwagę. Bezpośrednie inwestycje w projekty budowlane przynoszą konkretne efekty, ponieważ napędzają sektor budowlany, a kapitał zgromadzony poprzez oszczędzanie pozwala wielokrotnie skalę tego zjawiska. Istotną kwestią jest też fakt, że klienci kas oszczędzają w całym kraju – dotyczy to Słowacji, Niemiec, Czech. Oszczędności są gromadzone nie tylko przez mieszkańców dużych miast. Zauważalny jest również wpływ tych wszystkich działań na sektor rzemieślniczy, bo z realizacji napraw korzysta budowlaniec czy też hydraulik w najbardziej odległych wioskach na Słowacji. Oznacza to, że system działa korzystnie na sektor budowlany w całym kraju, a także na całą branżę okołobudowlaną. Jest on ponadto tańszy dla państwa niż wdrożenie modelu podatkowego, bez określania górnej granicy dochodów. Poza tym dochody oraz finansowe wpływy zwrotne zapewniają państwu określone korzyści.

Istnieje również możliwość udzielania niewielkich pożyczek, co często jest utrudnione w przypadku dużych banków komercyjnych. Istotne jest także to, że istniejące zasoby mieszkaniowe mogą zostać utrzymane, a ich stan techniczny – poprawiony. Dzięki temu mieszkania mogą zostać przekazane przyszłym pokoleniom. Jest to doskonałe i sprawdzone w przeszłości rozwiązanie dla osób o średnich i niższych dochodach. Oszczędzanie na cele mieszkaniowe to stabilizacja. Dziękuję państwu za uwagę.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Nasuwa się nam wiele pytań, pytań do pana, ale zadamy je pewnie na koniec.

Proszę państwa, w tej chwili chciałbym przedstawić krótką informację na temat prac legislacyjnych w Polsce, dotyczących kas budowlanych, na temat tego, co zrobiono do tej pory i na jakim etapie jesteśmy.

Proszę państwa, tematyka dotycząca kas oszczędnościowo-budowlanych po raz pierwszy została podjęta przez Sejm drugiej kadencji 23 maja 1995 r. Wówczas grupa posłów wniosła do Sejmu projekt ustawy o kasach budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe. Podstawowym celem projektowanej ustawy było stworzenie nowych rozwiązań prawnych, umożliwiających uruchomienie w Polsce systemu oszczędzania na cele mieszkaniowe, stworzenie nowych instytucji finansowych, czyli kas budowlanych, do obsługi tego systemu oraz wspieranie przez państwo oszczędzających na cele mieszkaniowe. Zgodnie z założeniami ustawy filarem funkcjonowania docelowego systemu oszczędzania na cele mieszkaniowe oraz działania kas budowlanych byłaby umowa docelowego oszczędzania zawierana pomiędzy oszczędzającym a kasą. Podstawową zasadą realizacji tej umowy byłoby zachowanie ekwiwalentności wzajem-

nych świadczeń oszczędzającego i kasy, co stanowiłoby jedną z gwarancji płynności kas. Kasa przyjmowałaby wkłady oszczędnościowe od oszczędzających i ze zgromadzonych w ten sposób środków udzielałaby kredytów na realizację celów mieszkaniowych. W rozumieniu proponowanej ustawy za cel mieszkaniowy można by uznać zarówno budowę budynków mieszkalnych, zwłaszcza domów jednorodzinnych, kupno mieszkań prywatnych i własnościowych, jak również przebudowę, modernizację i remont istniejącej substancji mieszkaniowej. Ustawa ściśle określała aktywny i efektywny sposób wspierania przez państwo gromadzenia prywatnych środków finansowych na poprawę sytuacji mieszkaniowej, preferując bezpośrednią formę pomocy finansowej w postaci premii mieszkaniowej, kierowanej do oszczędzających i powiększającej ich wkład oszczędnościowy.

Prace nad projektem ustawy, o którym wspomniałem i którego uzasadnienie przedstawiłem, trwały dwa lata i zakończyły się uchwaleniem ustawy 5 czerwca 1997 r. Była to ustawa o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe. Ustawa ta praktycznie nie weszła w życie. Czerwiec 1997 r. to była końcówka trzeciej kadencji Sejmu, a 19 sierpnia, jeszcze przed wyborami, grupa posłów wniosła projekt nowelizacji wspomnianej ustawy. Zawierał on jedynie propozycję zmiany daty wejścia w życie ustawy, nie było w nim propozycji zmian o charakterze merytorycznym. Do końca kadencji prace nad projektem nie zostały rozpoczęte, nie odbyło się nawet pierwsze czytanie.

Przez całą kadencję 1997–2001 nie pracowano nad wspomnianą ustawą. W związku z tym, że nie weszły w życie rozporządzenia wykonawcze, ustawa w praktyce nie zafunkcjonowała. Pod koniec roku 2001, a więc gdy nastąpiła zmiana rządu, 23 listopada rząd skierował do Sejmu projekt ustawy o zmianie szeregu różnych ustaw, którego celem były oszczędności i ograniczenie deficytu budżetu państwa. W grupie zmienianych ustaw była także ustawa o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe. Ta ustawa została wówczas uchylona w całości. Założono wtedy utratę mocy ustawy z 1997 r. o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe. W uzasadnieniu dużej ustawy zmieniającej, w części dotyczącej kas, napisano, że system kas oszczędnościowo-budowlanych nie został dotychczas wdrożony, że żaden z banków nie uzyskał jeszcze odpowiednich licencji komisji nadzoru budowlanego, a wdrożenie ustawy spowodowałoby wielomiliardowe wydatki budżetu państwa w nieokreślonej czasowo perspektywie. Systemu z ustawy uchwalonej w roku 1997 w praktyce nie dałoby się domknąć i zadłużenie, jakie wywoływałoby funkcjonowanie kas oszczędnościowo-budowlanych, spowodowałyby ogromne zadłużenie dla budżetu państwa – system ten przewidywał znaczne wsparcie kas ze strony budżetu. Sejm uchylił ustawę z 1997 r. 21 grudnia 2001 r.

W 2010 r. grupa posłów ponowiła próbę uchwalenia ustawy, już nowej, o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe. Odpowiednia inicjatywa została złożona 26 sierpnia 2010 r. Projekt został skierowany do pierwszego

czytania na posiedzeniu Sejmu, ale do końca szóstej kadencji nie zostało ono przeprowadzone i tym samym prace nad projektem się nie rozpoczęły. Prawdopodobnie powodem tego, że prace nad projektem nie miały miejsca, że zostały zaniechane, było negatywne stanowisko rządu, który obawiał się zbyt dużego obciążenia dla budżetu państwa w związku z wejściem w życie proponowanej ustawy.

W uzasadnieniu do projektu z 2010 r. czytamy, że projekt był nowelizacją, takim pewnym dopracowaniem ustawy z 1997 r. – jak mówiłem, projekt z 1997 r. w praktyce nie wszedł w życie. W tamtym czasie z inicjatywy rządu podjęto próby wprowadzenia podobnego systemu kas mieszkaniowych, które również miały być wspomagane przez państwo premiami i ulgami podatkowymi, ale w 2002 r. rząd zlikwidował ulgę podatkową z tego tytułu. To był pomysł z czasów kadencji 2001–2005. W związku z tym do kas nie zapisywali się nowi oszczędzający i system praktycznie przestał działać.

Grupa posłów niestrudzenie próbuje doprowadzić do uchwalenia odpowiedniej ustawy. W tym roku, 17 maja, do Sejmu, do pani marszałek został skierowany nowy projekt ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe. Stanowi on, jak stwierdzono w uzasadnieniu, podobnie jak poprzednie projekty, zaktualizowaną wersję ustawy z roku 1997. Projekt został skierowany do Biura Legislacyjnego, gdzie jest i był analizowany. Sporządzono opinię pod kątem oceny zgodności projektu z Regulaminem Sejmu. Biuro Analiz Sejmowych przygotowało swoją opinię dotyczącą zgodności projektu z prawem Unii Europejskiej. Projekt został także skierowany do konsultacji z organizacjami samorządowymi. I tak się złożyło, że decyzja dotycząca tego, co dalej będzie się działo z projektem, zapadnie w ciągu najbliższych dni, może jutro, może pojutrze. Zobaczmy, jak Sejm będzie nad tym projektem pracował.

Oczywiście przy okazji tego projektu pojawiają się wątpliwości, a wynikają one głównie z tego, że projekt przewiduje znaczne wsparcie całego programu ze strony budżetu państwa. I w sytuacji, w jakiej się teraz znajdujemy, to wszystko jest dość trudne. Gdyby ustawa miała wejść w życie, wymagałaby zapewne przepracowania pod kątem... Chodzi o to, aby wsparcie ze strony budżetu państwa było mniejsze i aby większa była efektywność gromadzonych środków. Możliwe, że Senatowi przyjdzie pracować nad projektem, który będzie w jeszcze większym stopniu zadowalał nas wszystkich, a także stronę rządową, ministra finansów, i który będzie niejako pamiętał o tym, że wszystkie zobowiązania finansowe to są środki, które pochodzą z podatków obywateli.

Taki jest stan, jeśli chodzi o przeprowadzenie w Polsce prace nad ustawami. Jak powiedziałem, jedna ustawa była już uchwalona, ale w praktyce nie weszła w życie z podanych powodów. I bez względu na opcje polityczne, jakie w danym czasie sprawowały władzę, pojawiały się wątpliwości ze strony rządu, głównie z tego powodu, że wszystkie projekty, także uchwalonej ustawy, wymagały znacznego zaangażowania finansowego państwa. Dziękuję bardzo.

To jest moja opinia, to jest odpowiedź na pytanie pana senatora Ciocha i pewnie innych osób, dotycząca tego, na jakim etapie byliśmy.

Teraz bardzo proszę zapowiadanego już wcześniej pana Jacka Furgę o przedstawienie założeń do ustawy. Może pana propozycja będzie lepszą odpowiedzią na problemy, które, także przeze mnie, zostały tu wspomniane.

Przewodniczący Komitetu do spraw Finansowania Nieruchomości w Związku Banków Polskich Jacek Furga:

Dziękuję bardzo.

Szanowny Panie Przewodniczący! Panie Prezesie!
Szanowni Państwo!

Pokrótkie tylko zapoznam państwa z pewnymi pomysłami, bo w wystąpieniach pana profesora Zehndera, pana profesora Herberta Pfeiffera i pana przewodniczącego większość tematów została już poruszona i wymieniona. A więc tylko takie quasi-podsumowanie.

Powiem, skąd wynika to ciągle powtarzanie się, powracanie do projektu ustawy z 1997 r. Powiem tak: jedenaście krajów, o których mówił pan prezydent Pfeiffer... Wszystkie te ustawy mają ten sam wzór, ustawę pochodzącą z 1972 r., ustawę o kasach budowlanych w Niemczech. Po prostu system jest tak skonstruowany, że albo się ten system planuje według pewnych metod gwarantujących jego efektywność, bezpieczeństwo i odpowiednie nim zainteresowanie, albo się próbuje coś kombinować i wtedy z tego systemu nic nie wychodzi. Taką próbą pewnej polonizacji systemu kas budowlanych były właśnie kasy mieszkaniowe, gdzie zamieniono premię na ulgę podatkową, gdzie zamieniono stałe oprocentowanie na oprocentowanie zmienne. Podobne doświadczenia mieli obywatele Kazachstanu, gdzie uruchomiono kasy budowlane według, że tak powiem, nieco domowego sposobu, aby po trzech latach znowelizować ustawę i wprowadzić ustawę skonstruowaną według wzoru niemieckiego z 1972 r. Stąd też pewnie pomysły grup poselskich, żeby wracać do projektu, który przez dwa lata przeszedł bardzo solidną kontrolę i bardzo solidny proces legislacyjny, do projektu, o którym pan przewodniczący wspominał, tym bardziej że ten projekt już wcześniej musiał się wybronić, ponieważ był on realizowany wbrew stanowisku ówczesnych rządów, które podkreślały ten sam problem – a problem jest zawsze ten sam – czyli problem finansowania i kosztów budżetu państwa. Na przykładzie tego, co pokazywał pan prezydent Pfeiffer, widać, że te koszty się państwu opłacają, bo jak to wszystko przeliczymy, to okaże się, że finalnie wynik jest dla budżetu pozytywny.

Jak to, proszę państwa, wygląda? Mamy wzory ustaw, mamy wzory do naśladowania. Oczywiście jeśli chodzi o skalę pomocy państwa z ustawy z 1997 r., to wszystko to było związane z ówczesnymi warunkami inflacyjnymi i innymi formami pomocy państwa w postaci ulg, z tak zwaną dużą ulgą mieszkaniową. Stąd tak duże liczby, które wówczas się pojawiały, i stąd tak duże obciążenia, które z tego wszystkiego wynikały.

Jak państwo popatrzą uważnie na to, co się dzisiaj dzieje w krajach nam najbliższych... W Austrii roczna premia dla jednego oszczędzającego to jest 48 euro, w Czechach – 119 euro, na Węgrzech – 261 euro i na Słowacji, o której mówił pan Pfeiffer – 66 euro. To nie są pieniądze, które

mogą komukolwiek zagrozić, nawet jeśli w skali roku pojawia się sto, dwieście czy trzysta tysięcy oszczędzających. To są policzalne, bardzo nieduże kwoty, jeśli chodzi o finansowanie mieszkalnictwa.

Jeśli uwzględnimy efekt mnożnika inwestycyjnego, to przy premii... W tej chwili w Austrii jest premia w wysokości 4%, w Czechach – 15%, na Węgrzech – 30%, na Słowacji – 10%. Przy odpowiednich mnożnikach skuteczność związana ze środkami budżetowymi jest rzeczywiście wysoka. Zaraz państwu pokażę, jak to wygląda, jak to się... Taka premia w miarę rozwoju systemu ulega zmniejszaniu – pokazały to doświadczenia słowackie, węgierskie, czeskie. Startowano z wysokich poziomów, premie były na poziomie 30–40%, a obecnie zeszły do poziomu 10, 12, 15%.

Tutaj pokazuję limity premiowanych oszczędności w poszczególnych krajach, w tych trzech, którymi się bardziej zajmowaliśmy – na Słowacji, na Węgrzech i w Czechach. I tu naniesione są moje propozycje, oczywiście niewiążące. Są to pewne symulacje dotyczące tego, jak to można byłoby zrobić w Polsce – jest to przeliczone na euro – jaka kwota rocznych oszczędności byłaby premiowana przez budżet państwa. Są to oczywiście tematy do dyskusji. W tej chwili nie będziemy się nad tymi sprawami zastanawiać.

Pokazuję tu również, jaki jest efekt tego... Chodzi o zmianę procentową wysokości premii oraz limit premiowanych oszczędności. Myślę, że w przypadku Polski poziom 120 euro rocznej premii to poziom, o którym moglibyśmy rozmawiać, który jest rzeczywiście realny, który może stanowić atrakcyjną zachętę do oszczędzania i może być do przyjęcia przez resort finansów.

Temat założeń do ustawy w zasadzie przewijał się dzisiaj we wszystkich wystąpieniach. Mówiono o kasach, o formie prawnej. Z pewnością kasy jako banki w formie spółek akcyjnych byłyby podległe, poza ustawą, która reguluje specyfikę kas budowlanych, nadzorowi finansowemu, prawu bankowemu i wszystkim regulacjom dotyczącym sektora bankowego, sektora finansowego. O tym, co kasa robi, mówił pan Pfeiffer – jest to prosta, wyspecjalizowana instytucja, zajmująca się przyjmowaniem depozytów i udzielaniem z tych depozytów kredytów. Wskaźnik przełożenia depozytów na kredyty na poziomie 92% rzeczywiście jest imponujący. I myślę, że to jest główny argument za tym, żeby taki system uruchamiać.

Nie będę państwu opowiadał, jak funkcjonuje obieg pieniądza w tym zamkniętym systemie. Na różnych konferencjach miałem okazję to prezentować. Materiały zostaną państwu rozesłane, więc oczywiście będzie można się z tym wszystkim zapoznać.

Pan przewodniczący był łaskaw wspomnieć też o umowie docelowego oszczędzania, o tym, co taka umowa określa i jakie cele mogą być finansowane. Tutaj można to ze spokojem powtórzyć, można to ewentualnie lekko zmodyfikować – mamy z czego czerpać wzory. W założeniu do ustawy... Czym jest taka umowa i co definiuje? Są pewne ograniczenia związane z tym, żeby kasy, instytucje bankowe nie rozpędzały się w generowaniu przychodów. Odpowiednią regulacją jest tu określenie maksymalnej marży procentowej. To było zapisane w ustawie z 1997 r. W większości krajów tak to funkcjonuje. Proponujemy zachowanie tego na poziomie 3 punktów procentowych.

Oczywiście w tym systemie istotny jest również minimalny okres oszczędzania, bo ma on wpływ na to, jak często ludzie sięgają po pieniądze z kasy, wyciągając oszczędności wraz z premią. Tu doświadczenia różnych krajów są różne. Dwa, trzy, cztery lata... W tej chwili minimalny okres oszczędzania w większości krajów to cztery lata. Przez minimum cztery lata trzeba oszczędzać, żeby w ogóle można było wyciągnąć środki z kasy. Ale to wszystko to są oczywiście kwestie do dyskusji.

Kto może być uczestnikiem kasy, kto może oszczędzać? Tu nie ma ograniczeń – każdy. Również każdy powinien mieć prawo do uzyskania pomocy w postaci premii budowlanej, premii mieszkaniowej. I tu wyjaśnienie: często mylnie postrzega się taką pomoc jako pomoc dla kas czy pomoc dla systemu, a to jest pomoc kierowana bezpośrednio do indywidualnych osób oszczędzających w systemie, dopisywana na rachunki oszczędnościowe tych osób, pomnażająca ich wkład własny, wkład oszczędnościowy w kasie.

Założenia do ustawy. Jaka ma być premia? Jest to oczywiście temat do wnikliwych analiz i prac w grupie roboczej, więc nie będę się nad tym rozwodził. Wysokość nominalna premii w procentach i wartość premiowanych oszczędności to są elementy, które skutkują rzeczywistym obciążeniem dla budżetu. Mówiłem tu o zmianach premii. Jak to wygląda? Na przykładzie trzech krajów jest tu pokazane, jak to się zmieniało: Węgry – 40% i 30%; Słowacja startowała z poziomu 40% i zeszła do 10%, w tej chwili jest 12,5%; w Czechach była jednokrotna zmiana wartości.

Tu są moje pomysły na to, jak mogłaby zmieniać się premia w Polsce. Myślę, że są one do rozważenia. Z poziomu 25% w pierwszym roku oszczędzania – tak mogłoby być na zachętę, ale myślę, że poziom dwudziestoprocentowy też jest do przyjęcia – byłoby schodzenie w kolejnych latach, z odpowiednim wyprzedzeniem, żeby nie było to zaskoczeniem dla klientów, do poziomu, na dzisiaj usankcjonowanego inflacją, rzędu 10–12%. Myślę, że jest to pomysł do obronienia.

Te systemy w różny sposób rozwijały się w poszczególnych krajach, ale badając, że tak powiem, naukowo trzy wspomniane rynki – ja się tym zajmowałem przez ostatnie kilka lat – szukałem pewnych podobieństw. I udało mi się takie podobieństwa znaleźć. Są to zmiany limitu premiowanych oszczędności w trzech krajach, na Słowacji, na Węgrzech i w Czechach, przeliczone na euro i odniesione do średniego miesięcznego wynagrodzenia. Proszę to sprawdzić i zobaczyć, jak duża jest zbieżność. Zaczynano, premiując oszczędności na poziomie ponad trzech średnich miesięcznych pensji – taki był limit premiowanych oszczędności – aby zejść do poziomu około jednej średniej miesięcznej. Trzeba tu jednak dodać, że średnia miesięczna pensja wzrosła czterokrotnie. Tak że poziom stabilności premiowanych oszczędności jest zachowany przez cały okres oszczędzania. Efektem tego jest oczywiście zmiana poziomu premii rocznej, która przysługuje poszczególnym oszczędzającym, z poziomu około półtora miesięcznego wynagrodzenia do nawet 10–15% w niektórych przypadkach. Tak że nie są to koszty, o których można mówić, że mogą stanowić jakiegokolwiek zagrożenie.

Co jest najistotniejsze w tym systemie, proszę państwa? W tym systemie opłaca się oszczędzać naprawdę drobne

kwoty. To są wyliczenia dla siedmioletniego okresu oszczędzania przy pięćdziesięciolutowej wpłacie miesięcznej. Po siedmiu latach klient dysponuje kwotą ponad 5,5 tysiąca zł, w tym 4 tysiącami 200 zł własnych oszczędności, naliczonymi przez kasę odsetkami na poziomie 3% i premią na przyjętym przez mnie poziomie 20%. Czyli przez siedem lat budżet dopłaca oszczędzającemu 840 zł. Odniesmy to do programu „Rodzina na swoim” czy do programu MdM i będziemy wiedzieli, jaka tu jest skala, jaka jest różnica. A jaki jest efekt? Po siedmiu latach klient uzyskuje w postaci kredytu drugie tyle, ile uzbierał, i dysponuje łącznie kwotą 11 tysięcy zł na remont, modernizację itd. Jaka jest rentowność oszczędzania przy takiej premii? Rentowność w przypadku oszczędzania w tym systemie przez siedem lat wynosi 6,26%. Jest ona bardzo atrakcyjna w polskich realiach. Udział budżetu w całej inwestycji to 7,64%. I ten poziom jest zachowywany przy kolejnych wzrostach oszczędności. Tak że to naprawdę są liczby, które potrafią przekonać do tego, że w tym systemie warto oszczędzać nawet 50 zł miesięcznie, bo to daje wymierne efekty.

Jeśli byśmy popatrzyli na dzisiejsze obciążenie z tytułu obsługi kredytów hipotecznych, to zobaczylibyśmy, że średnio jest to 1,5 tysiąca zł. Dzisiaj większość spłacanych kredytów hipotecznych stanowi miesięczne obciążenie rzędu 1,5 tysiąca zł. Tyle tylko, że klient, płacąc 1,5 tysiąca zł, spłaca 600 zł kapitału i 900 zł odsetek od kredytu. A więc efekt dla gospodarstwa domowego jest tu zupełnie inny.

Teraz porównanie, o którym przed chwileczką mówiłem. Porównajmy efektywność inwestycji o wartości 330 tysięcy zł w trzech programach: „Rodzina na swoim”, „Mieszkanie dla młodych” i „Oszczędzanie w kasie budowlanej”. Udział budżetu w poszczególnych programach w przypadku przykładowego gospodarstwa domowego, które chce się zadłużyć czy... nie, nie chce się zadłużyć, chce zainwestować łącznie 330 tysięcy zł... O szczegółach przyznawania premii już... Ja tu jeszcze tylko przedstawię rentowność, o której mówiłem. Przy założeniu, że premia jest dwudziestoprocentowa, a odsetki są na poziomie 3%, rentowność po piętnastu latach wynosi ponad 4,5%. Myślę, że jest to argument dla ludzi, żeby w tym systemie oszczędzali.

Ustawa nie powinna przewidywać maksymalnego okresu oszczędzania. Ten okres, w mojej ocenie, może trwać aż do wieku emerytalnego – wtedy mielibyśmy z tego bardzo interesujący system, kolejny filar emerytalny i myślę, że tym razem byłby to filar efektywny. Oczywiście te wszystkie założenia są do dyskusji.

To tyle w takim naprawdę telegraficznym skrócie. Myślę, że to są najważniejsze elementy, które warto w dzisiejszej dyskusji podkreślić. Naprawdę jest to system efektywny i, jak pokazywali koledzy, jak pokazywał pan prezydent Pfeiffer, relacje wartości premii budowlanych słowackiego rządu do wartości inwestycji... Jeśli weźmiemy pod uwagę to, na co powołują się nasi politycy, że złotówka z inwestycji mieszkaniowej daje 30 gr wpływu do budżetu... Żeby tę złotówkę niejako stworzyć trzeba wydać 20 gr, a 30 gr wpływa. Czyli z prostego rachunku wynika, że budżet płaci 20 gr, a 30 gr dostaje, bo 30 gr wynosi wpływ do budżetu ze złotówki zainwestowanej w mieszkalnictwo. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Proszę pozostać. Może od razu byśmy mieli do pana parę pytań. Pan by mógł udzielać odpowiedzi z tego miejsca.

(Przewodniczący Komitetu do spraw Finansowania Nieruchomości w Związku Banków Polskich Jacek Furga: Z przyjemnością.)

Pierwsze pytanie byłoby moje i dotyczyłoby formuły organizacyjnej kas. Czy to miałyby być spółki prawa handlowego, czy spółdzielnie? I kto byłby, że tak powiem, twórcą kas budowlanych?

Przewodniczący Komitetu do spraw Finansowania Nieruchomości w Związku Banków Polskich Jacek Furga:

Kasy są instytucjami bankowymi, czyli podlegają tym samym procedurom licencjonowania co banki komercyjne. W przypadku założycieli banków komercyjnych zasady są jasne. Jest tu kwestia wyposażenia kapitałowego, tego, czy ono powinno być wyższe niż w przypadku banków uniwersalnych, czy niższe. Takie specjalne regulacje dotyczą również banków hipotecznych w Polsce. Banki hipoteczne mają swoją ustawę, mają odrębne regulacje dotyczące wyposażenia kapitałowego i pewnych produktów, które mogą oferować. Tak samo byłoby w przypadku ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych. Kasy byłyby w rozumieniu tej ustawy i w rozumieniu prawa bankowego bankami w formie spółek akcyjnych.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dobrze.

Czy w tym momencie są do pana jeszcze jakieś pytania? Na razie nie ma. Dziękuję bardzo.

(Przewodniczący Komitetu do spraw Finansowania Nieruchomości w Związku Banków Polskich Jacek Furga: Dziękuję bardzo.)

Otwieram dyskusję. Proszę o pytania do innych naszych gości.

Proszę bardzo.

Główny Ekonomista w Ernst & Young Marek Rozkrut:

Marek Rozkrut, E&Y.

Panie Senatorze! Panie Prezesie! Szanowni Państwo!

Zanim przedstawię szereg zastrzeżeń i uwag krytycznych dotyczących projektu, dotyczących założeń, to chciałbym bardzo mocno podkreślić, że te uwagi są podyktowane faktem, że zależy mi na tym, aby idea kas oszczędnościowo-budowlanych była promowana i żeby zafunkcjonowała w naszym społeczeństwie, ponieważ uważam ten model za bardzo dobry, przynoszący bardzo wiele korzystnych efektów makroekonomicznych poprzez promowanie oszczędności długoterminowych i, co ważne, sprzyjających stabilności finansowej. A dzisiaj wiemy w dużo większym stopniu niż jeszcze parę lat temu, jak kluczowa dla

stabilności makroekonomicznej jest stabilność systemu finansowego. Ten model zdecydowanie sprzyja jednemu i drugiemu elementowi i w ogóle nie chciałbym go porównywać z programem „Rodzina na swoim” czy „Mieszkanie dla młodych”, dlatego że jest to program z zupełnie innej półki, zupełnie innej jakości i, w mojej ocenie, ten model zdecydowanie powinien... Mam nadzieję, że będzie on wprowadzony i że będzie funkcjonować.

Uważam jednak, że przedłożone założenia, są obciążone wieloma wadami i nie mają wielu zalet, które takie programy mają w innych krajach. Chodzi mi w szczególności o to, co zostało przedstawione w prezentacji słowackiej, o efekt multiplikacyjny oszczędności w wyniku dużo mniejszego udziału premii budżetowej. Ta premia budżetowa generuje tak naprawdę wielokrotnie większe oszczędności długoterminowe. A jeśli chodzi o przedstawione założenia, to uważam, że poziom premii może tak naprawdę doprowadzić do zabicia pomysłu.

Pan senator podkreślił kwestię trudności budżetowych. Działamy w ramach procedury nadmiernego deficytu i jeszcze przez pewien czas będziemy. Dzisiaj trzeba patrzeć na każdą złotówkę. Ja mam nieco inne dane dotyczące Czech. Dane dotyczące Słowacji mam akurat potwierdzone; maksymalny roczny bonus dla klienta to jest 66 euro. W przypadku Czech – takie mam dane – to jest 78 euro. W tych założeniach się proponuje, żeby w Polsce było 560 euro. To jest siedem, osiem razy więcej. I ja powiem tak. Wiadomo, że Ministerstwo Finansów – mówię to jako osoba, która wiele lat, mimo że nie ma siwych włosów, spędziła w banku centralnym, a następnie w Ministerstwie Finansów – będzie musiało zadbać o to, żeby program nie kosztował w ciągu roku więcej niż pewna kwota.

Z makroekonomicznego punktu widzenia jest dużo korzystniejsze, żeby była większa liczba beneficjentów programu otrzymująca mniejszy bonus niż wąska grupa beneficjentów otrzymująca wysoki bonus. Z makroekonomicznego punktu widzenia jest to dużo korzystniejsze. Dlatego uważam, że takim założeniom powinna towarzyszyć dobra ocena skutków regulacji, której tu brak, której tu nie ma, a która by tak naprawdę pokazywała, jak kształtuje się funkcje oszczędności gospodarstw domowych pod wpływem wsparcia ze strony budżetu państwa. Chodzi o to, żeby wiadomo było, gdzie jest tu optymalny punkt i jak doprowadzić do tego... jaka powinna być premia, oczywiście w ramach odpowiednich środków finansowych, bo wiadomo, że w tym zakresie mamy dzisiaj pewne ograniczenia. Ważne jest, żeby liczba beneficjentów była jak największa, żeby program miał jak największe znaczenie, dlatego że będziemy wtedy osiągać dużo korzyści. A dzisiaj przez to, że proponuje się wysoką pojedynczą premię... Błąd w założeniach może spowodować bardzo duże koszty. Uważam, że trzeba to wszystko dobrze przemyśleć. I bardzo bym nie chciał, żeby idea programu niejako rozbiła się o wysokość premii, bo tak naprawdę najważniejsze jest tu wprowadzenie odpowiednich regulacji, to, żeby program funkcjonował, a nie to, żeby dyskusja sprowadzała się tylko do tego jednego punktu.

Bardzo ważna – i to podkreślam – jest stabilność systemu. Było tutaj podkreślane, że są bardzo niewielkie współczynniki złych kredytów. Jest to wyjątkowo dobre, pokazu-

jące, jak stabilny jest ten system. Jest to system zamknięty. W założeniach dopuszcza się jednak taką możliwość, żeby oszczędności mogły być lokowane także w ramach depozytów długoterminowych w sektorze bankowym. W innych krajach system jest generalnie zamknięty i nie miesza się tego systemu na przykład z rynkiem pieniężnym. I to jest bardzo dobre. To jest grzech, który popełnił Northern Rock. Takiego grzechu nie popełniły kasy w Niemczech i Austrii i system okazał się stabilny w czasie kryzysu.

Chciałbym także podkreślić pewną dużą zaletę modelu, coś, czego nie widzę tutaj w założeniach – może będzie to przy akcie wykonawczym. Mianowicie wykorzystywanie środków w ramach systemu musi być odpowiednio poparte fakturami, bo to sprzyja ograniczeniu szarej strefy. Doskonale wiemy, że taki system, jeżeli chodzi o remonty czy inne działania w budownictwie, byłby bardzo silnie związany z szarą strefą. Ograniczenie takich działań poprzez fakturowanie wydatków zdecydowanie zwiększyłoby bazę podatkową. A przecież życzymy sobie tego, żeby baza podatkowa była jak największa.

Jeszcze jeden, w mojej ocenie, bardzo ważny element, którego tu brakuje. W tej propozycji karze się osoby, które wyciągają środki. Chodzi mi o osoby, które wypełniają wymóg minimalnego okresu oszczędzania i oszczędzają na przykład przez pięć lat – tutaj proponuje się trzy lata, może to za krótko. W przypadku innych krajów ważne jest to, że można swoje środki wyciągnąć po na przykład pięciu czy sześciu wymaganych latach, utrzymać bonus, ale niekoniecznie wydać środki na cele mieszkaniowe. Chodzi o rozdzielenie funkcji z jednej strony podmiotów oszczędzających, dostarczających, że tak powiem, długoterminowe oszczędności, a z drugiej strony beneficjentów. Moim zdaniem to jest bardzo ważny element. Nie należy karać osób, które wyciągają środki, mimo że spełniły wymóg oszczędzania przez ileś lat, dostarczając tak naprawdę długoterminowego źródła finansowania. Takie osoby, jeżeli rezygnują z możliwości zaciągnięcia kredytu na korzystnych warunkach, to też nie są beneficjentami systemu w takim stopniu, w jakim mogłyby być.

Ja nie będę poruszać wielu innych wątków, takich jak ten, że można by na przykład wprowadzić element dotyczący zmiennej stopy procentowej, jak to miało miejsce chociażby w Austrii, czy wspomniane także tutaj, w ramach słowackiej prezentacji, tak zwane *interim loans*, co dawałoby możliwość wykorzystywania środków w ramach kas na finansowanie inwestycji mieszkaniowych już na początku okresu. Nie musi być tak, że przez pięć czy sześć lat nie będzie się działo w tym systemie.

Jeszcze raz chcę podkreślić, że uwagi, które tu zgłaszam, służą temu, żeby projekt był... Idea jest bardzo dobra i uważam, że należy ją promować, ale potrzeba tu być może nowego projektu albo bardzo silnego przebudowania istniejącego projektu po to, żeby model był lepszy i żeby korzyści, jakie się z nim wiążą, mogły zmaterializować się w dużo większym stopniu. Dziękuję.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Bardzo dziękuję za to wystąpienie.
Jeszcze raz pan senator. Proszę bardzo.

Senator Henryk Cioch:

Panie Przewodniczący!

Jeżeli chodzi generalnie o finansowanie budownictwa mieszkaniowego, to pamiętamy, że przed 1990 r. przez wiele lat budownictwo mieszkaniowe w Polsce było finansowane bezpośrednio przez państwo. Na jakich warunkach – pamiętamy. Kredyty, głównie spółdzielniom mieszkaniowym, były udzielane na czterdzieści bądź sześćdziesiąt lat przy stałym, jednoprocentowym oprocentowaniu. Efekt tego był wiadomy. Prawda? Co się stało z tymi pożyczkami, na jakie cele one poszły? Zostały one skonsumowane, a nie była to konsumpcja indywidualna, tylko tak zwana konsumpcja społeczna.

Oczywiście omawiany model należy wspierać, popierać, ponieważ jest to model logiczny, ponieważ wiąże się on z tak zwanym podmiotowym finansowaniem budownictwa mieszkaniowego. Należy go wspierać, zwłaszcza w obecnej fazie, kiedy trwają prace nad nową ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, która być może – nie wiem, jaki będzie finał – przekształci spółdzielnie mieszkaniowe we wspólnoty mieszkaniowe. A kasy, na co zwrócono tutaj uwagę, będą również finansować – i to jest sprawa niezmiernie istotna – wspólnoty mieszkaniowe w zakresie odtwarzania, modernizacji, jak również przedłużania żywotności zasobów mieszkaniowych w Polsce. Trzeba pamiętać, że głównym inwestorem w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych były spółdzielnie mieszkaniowe. Było to budownictwo z tak zwanej płyty. Zakładany okres amortyzacji tego budownictwa, na co nie zwraca się uwagi, wynosił sześćdziesiąt lat. Czyli lada moment – to jest kwestia najbliższych lat – te budynki będą zamortyzowane. I jeżeli nie przedłużymy ich żywotności, one powinny zostać rozebrane. Takie po prostu są fakty.

Proponowany program jest logiczny, tak uważam. Państwo powinno się w ten program zaangażować, bo leży to w interesie państwa. Uważam, że to nie kwestia premii jest tutaj sprawą najważniejszą, ponieważ nasze społeczeństwo jest społeczeństwem ubogim. Jeśli chodzi o udzielanie pożyczek, kredytów na cele mieszkaniowe, to wiele rodzin nie jest w stanie spełnić wymogów, ażeby takowy kredyt hipoteczny utrzymać. A dzięki proponowanemu modelowi będzie to po prostu możliwe. Ja tutaj absolutnie nie widzę żadnej kolizji pomiędzy interesem kas a interesem banków. Interes w tym przypadku jest interesem wspólnym. A obawy, czy Skarb Państwa, czy minister finansów coś dołoży... Ja wiem, jaka jest sytuacja z ministrem finansów, pan przewodniczący również wie. Na hojność, szczerobliwość naszego ministra finansów raczej liczyć nie można, ale w tym przypadku nie o to chodzi, damy sobie radę.

I jeszcze jedna kwestia, bardzo istotna, o którą w zasadzie na początku pytałem. W chwili obecnej spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe są pod nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego i jeżeli będą chciały, również powinny znaleźć się w tym systemie, nie powinny być dyskryminowane, ponieważ nie ma ku temu najmniejszych podstaw.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.
Proszę bardzo.

**Dyrektor Generalny
Polskiego Związku Firm Deweloperskich
Konrad Płochocki:**

Dziękuję, Panie Przewodniczący.

Konrad Płochocki, Polski Związek Firm Deweloperskich.

Ja zgadzam się z panem senatorem, z tym, co pan senator powiedział, że Polski po prostu nie stać na to, aby zastosować metody oszczędzania, o których powiedział tutaj pan z E&Y – chodzi o to, że gdzieś indziej można zbierać przez jakiś okres i przeznaczyć środki na dowolny cel. Ja wspomnę o tym, że Polska jest wyjątkowym krajem w Unii Europejskiej. Jesteśmy na ostatnim miejscu pod względem liczby mieszkań na tysiąc mieszkańców. I my po prostu nie możemy pozwolić sobie na nietworzenie nowego zasobu mieszkaniowego.

To, co powiedział pan prezes Pfeiffer, bardzo mnie zainteresowało. Wskazał on, że funkcjonowanie systemu dotowania, które wiąże się z wydatkami z budżetu, przełożyło się na dwadzieścia sześć tysięcy miejsc pracy. I jak rozumiem, z całą pewnością – jest to dosyć oczywiste – przełożyło się również na wpływy z podatku VAT, wpływy z podatku od nieruchomości, czyli w sposób oczywisty jest kołem zamachowym gospodarki. Czy być może posiadają państwo jakiegokolwiek szacunki, być może dotyczące Słowacji, a być może innego kraju, na temat tego, jaki jest tu bezpośredni bilans, czyli ile wynoszą premie dawane przez budżet państwa na taki system, a ile dzięki temu wpływa z powrotem do budżetu państwa w postaci podatku VAT, w postaci podatku od nieruchomości? No budżet samorządów... Jaki jest efekt dodany? Jestem przekonany, że on istnieje. Czy posiadają państwo jakieś szacunki na ten temat? Dziękuję.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Ja myślę, że panowie na koniec ustosunkują się do pytań, a także innych ewentualnych wątpliwości.

(*Główny Ekonomista w Ernst & Young Marek Rozkrut:* Przepraszam, czy można ad vocem?)

Ad vocem.

**Główny Ekonomista w Ernst & Young
Marek Rozkrut:**

Bardzo krótko a propos tego, co powiedział pan Konrad Płochocki.

Ja nie mówiłem, że można wziąć środki na dowolny cel. Jeżeli chodzi o kredyt w ramach systemu *Bausparen*, to powinien być to kredyt tylko na cele mieszkaniowe. Jasne. Chodzi mi tylko o to, by ewentualnie ktoś, kto oszczędzał przez wiele lat i zakończył oszczędzanie, mógł wyciągnąć wyłącznie własne oszczędności wraz z premią, a nie o to, by mógł wziąć kredyt na dowolny cel na korzystnych warunkach. Kredyt jest wyłącznie na cele mieszkaniowe. Tak to funkcjonuje w innych krajach. Dziękuję.

**Dyrektor Generalny
Polskiego Związku Firm Deweloperskich
Konrad Płochocki:**

Przepraszam. Jak rozumiem, premia nie musi być spożytkowana na cel mieszkaniowy. Tak? Chodzi mi o premię z budżetu państwa, którą dostanie beneficjent wraz ze swoimi środkami. Czy ona musi być spożytkowana na cel mieszkaniowy bez kredytu, czy może być spożytkowana na dowolny cel?

**Główny Ekonomista w Ernst & Young
Marek Rozkrut:**

W innych krajach premia nie musi być wykorzystana na cel mieszkaniowy, przy czym oprocentowanie depozytów jest na tyle niskie, że generalnie nie osiąga się już korzyści. Generalnie system sprzyja... Ktoś, kto oszczędza, ma korzyści, bo może zaciągnąć kredyt na bardzo korzystnych warunkach, ale tylko i wyłącznie na cele mieszkaniowe – jeżeli chce skorzystać z kredytu dobrze oprocentowanego.

(*Głos z sali:* Ale sprawiedliwie...)

Tak. Chodzi też o to, żeby nie karać, żeby promować długookresowe oszczędzanie.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Proszę bardzo.

**Przedstawiciel Instytutu Zmian
Rafał Kożuchowski:**

Witam państwa!

Rafał Kożuchowski, Instytut Zmian.

Podsumowując, powiem, że trzeba zwrócić uwagę na to, iż mamy bardzo poważny problem, gdyż jest ogromny niedobór mieszkań. Nie jest to jedynie problem samej polityki mieszkaniowej, problem osobisty, ale też problem polityki społecznej i demograficznej naszego kraju. Mieszkanie jest jednym z warunków... produktów potrzebnych każdej nowo założonej rodzinie. A obecnie relacja między kosztami budowy mieszkań a strukturą dochodów polskich rodzin jest niekorzystna, bilans wychodzi na niekorzyść polskich rodzin i dochodzimy do sytuacji patowej. W związku z tym mamy pewien problem, który trzeba w jakiś konstruktywny sposób załatwić. I tu właśnie pojawia się idea kas mieszkaniowych, którą należy uznać za bardzo ciekawe rozwiązanie w tym zakresie. To rozwiązanie, jak wskazano we wszystkich prelekcjach, sprawdziło się we wszystkich krajach dookoła. Oczywiście idea jest tu bardzo zasadna, jednak trzeba zwrócić uwagę na to, żeby wdrożenie projektu było efektywne. Jestem prawnikiem i rzuciłem okiem na obecnie złożony projekt, który zawiera pewne braki. Bodajże w art. 13 jest zapis o tym, że członek kasy ma obligatoryjnie otrzymywać kredyt z kasy mieszkaniowej, a na początku, w art. 2, jest bezpośrednie odniesienie do

prawa bankowego, zgodnie z którym podstawą udzielenia kredytu jest zawsze wynik badania zdolności kredytowej. Mówiono o tym, poruszano to nawet w prezentacjach naszych gości. Oczywiście trzeba dobrze przemyśleć pomysł pod względem prawnym oraz ekonomicznym, jednak sam wehikuł prawny jest jak najbardziej słuszny. Na początku trzeba by załatwić problem mieszkalnictwa, gdyż jest on najbardziej pilny, a w dalszej kolejności... Trzeba zauważyć – może nie było to powiedziane – że ten sam model może być używany do oszczędzania na inne cele, na przykład na cele edukacyjne. Tak? Można na przykład założyć książeczkę swojemu dziecku i przez, powiedzmy, dwadzieścia lat oszczędzać, można też oszczędzać na cele emerytalne. W ten sposób uzupełniam tu nasze ostatnie dyskusje odnośnie do funduszy emerytalnych i innych rzeczy.

Należy zwrócić uwagę na to, że projekt w obecnej postaci jest inny niż projekt, który upadł w roku 1997, gdyż założenia są tu całkowicie inne, szczególnie w zakresie zmiennej stopy, ulgi podatkowej, która się nie sprawdziła – ona była niesprawiedliwa, a obecny system jest bardzo sprawiedliwy – oraz powiązania z bankami. Tu tworzymy oddzielny bank, który ma być skoncentrowany tylko na tym jednym celu i przez to ryzyka są ograniczone, może z wyjątkiem ryzyka koncentracji, które jako jedyne może być tu ważne.

Chciałbym jednak zauważyć, że cały projekt jest swoistą inwestycją. Jeżeli będziemy patrzeć na wszystkie projekty jedynie przez pryzmat dzisiejszej kadencji i dzisiejszego budżetu, do będzie kolejny pat i nie będziemy mogli nic zrobić. Pan przewodniczący referował sytuację prawną. Nasza sytuacja finansowa nie zmieniła się od bodajże pięciu kadencji – w każdym momencie jest ten sam problem, właśnie problem finansowania. A zgodnie z analizami, co było tu pokazywane, nakłady na projekt się zwracają. Jest przeprowadzona odpowiednia analiza, miałem też w rękach analizę z lat dziewięćdziesiątych. Można tu zobaczyć, że projekt zwraca się po trzech, czterech latach. Po pięciu latach zwraca się już na pewno, a w dłuższej perspektywie przynosi bardzo duże zyski. Przy czym, czytając katalogi niemieckie, trzeba zauważyć, że w samych Niemczech 10% PKB jest związane z procesem budowlanym, a 8% całego potencjału pracowniczego jest zaangażowane w budownictwo.

Odnosnie do samego projektu powiem, że konsultowałem go z moimi rówieśnikami i pytałem: co o tym myślicie, czy jako osoby, które mają dwadzieścia pięć, dwadzieścia sześć lat, które wchodzi w taki wiek, które już pracują, zarabiają na siebie, chcielibyście uczestniczyć w takim projekcie, czy chcielibyście oszczędzać w kasach mieszkaniowych? I ku zachęce muszę wszystkim powiedzieć, że każda młoda osoba chciała w to wejść, nawet bankowcy. Mam paru znajomych z banków, którzy są ekonomistami, którzy odżegnują się od kredytów, choć sami pracują w bankach. Mówią, że nie chcą brać kredytów na dwadzieścia pięć, trzydzieści czy więcej lat, gdyż nie wiadomo, co się zdarzy za lat pięć, dziesięć czy piętnaście, co się zdarzy na świecie lub w życiu danej osoby. I ku zachęce chciałbym powiedzieć i politykom, i wszystkim innym, że młodzi są zainteresowani tym projektem i że ta inwestycja na pewno się nam wszystkim zwróci. Dziękuję.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Proszę bardzo. Czy są jeszcze pytania, głosy w dyskusji? Wszystkie głosy są bardzo pozytywne, choć oczywiście każdy zwraca uwagę na różne problemy i słabości takich projektów.

Pan Pfeiffer chciałby w tym momencie odpowiedzieć. Proszę bardzo.

Prezes Europejskiej Federacji Kas Budowlanych Herbert Pfeiffer:

Odniosę się może do pierwszego pytania. Przykład, na który się powołałem, pochodzi ze Słowacji. W roku 2010 Republika Słowacka wypłaciła premie o łącznej wartości 24 milionów euro, a wpływy zwrotne do budżetu wyniosły 290 milionów euro, czyli były kilkunastokrotnie większe. Zatem skutki gospodarcze dla budżetu są tu bardzo istotne.

Chciałbym jeszcze skomentować jedną kwestię. Padło pytanie dotyczące tego, czy premia na pewno nie zostanie wykorzystana niezgodnie z przeznaczeniem, czyli na przykład na zakup kozuchów lub lodówki. Jest to, moim zdaniem, istotne zagadnienie. Chciałbym zauważyć, że w 2012 r. szesnastokrotność wartości premii udestępniono na Słowacji w formie pożyczek. Stanowi to w zasadzie wystarczający dowód na to, że nawet jeden cent z państwowych pieniędzy nie został wykorzystany niegodnie z celem, który realizuje państwo. A celem państwa nie było karanie obywateli za zakup kozucha, lecz kontrola, czy wszystkie środki zgromadzone przy pomocy państwa zostały zamienione na pożyczki. Po sześciu latach klient może nawet pójść ze swoimi pieniędzmi do kasyna. *To nevadi*. Istotne jest to, że przez sześć lat powstrzymywał się on od konsumpcji, wraz z innymi gromadził oszczędności, a następnie środki kas oszczędnościowo-mieszkaniowych zostały zamienione w pożyczki. To jest właśnie cel polityki państwa – osiągnięcie wysokiego współczynnika transferu środków. Zadaniem państwa nie jest sprawdzanie, co obywatel zrobił z gromadzonymi przez sześć lat pieniędzmi. Gdyby tak było, to nasza dyskusja toczyłaby się w niewłaściwym kierunku.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Proszę bardzo.

Przewodniczący Komitetu do spraw Finansowania Nieruchomości w Związku Banków Polskich Jacek Furga:

Jeśli można, powiem coś na temat okresu karencji. Ja to tak nazywam: okres karencji. To jest ten okres, po którym oszczędzający w kasie może wycofać swoje oszczędności wraz z odsetkami i premią i spożytkować je na dowolny cel. Jest to praktyka stosowana we wszystkich systemach, chyba z wyjątkiem systemu węgierskiego. Węgrzy od tego roku z tego zrezygnowali.

Wszystkie rachunki ekonomiczne pokazują, że jest to opłacalne. Chodzi o to, żeby jak najwięcej osób, również tych, które nie planują wydatków mieszkaniowych, bo problem mieszkaniowy mają rozwiązany, deponowały swoje środki w tym systemie przez siedem, osiem, dziewięć lat – kwestia długości tego okresu jest oczywiście kwestią do dyskusji – w ramach pewnej solidarności społecznej. To oczywiście jest zachęta dla tych, którzy mają środki i zamiast konsumować je dzisiaj, oddają je na sześć, siedem lat do wspólnej kasy, żeby można było udzielać tanich i długoterminowych kredytów o stałej stopie.

Może tylko jedno wyjaśnienie do wystąpienia pana doktora Rozkruta. Tam padały różne liczby i okresy. Z tego, co ja wiem, to uwagi krytyczne odnosiły się akurat do projektu SLD. I tu były pewne rozbieżności. Widziałem zdumienie na niektórych twarzach, a to nie były uwagi do tego, co prezentowaliśmy. Po to między innymi jest to spotkanie, żeby właśnie tego typu pomysły zgłaszać i ewentualnie poprawić projekt SLD. Mówię o tym, bo widziałem, że niektórzy byli zdezorientowani, jak pan doktor...

(Główny Ekonomista w Ernst & Young Marek Rozkrut: Ja to potwierdzam. Odnosiłem się do projektu. Pan senator mówił o projekcie złożonym 17 maja. Ja się do tego odnosiłem.)

(Przewodniczący Kazimierz Kleina: Dokładnie o tym projekcie wspominałem.)

Chodziło mi tylko o to wyjaśnienie.

Jeśli chodzi o wystąpienie pana senatora, to decydujący głos w sprawie tego, w jakiej formie prawnej te instytucje będą działały, należy oczywiście do Komisji Nadzoru Finansowego. Ale są doświadczenia z rynku niemieckiego, gdzie na przykład banki spółdzielcze, które działają jako spółdzielnie, utworzyły własną kasę budowlaną w formie spółki akcyjnej. Banki hipoteczne tworzą je jako spółki akcyjne. Tak że tu jedno drugiemu nie przeszkadza. SKOK mogą sobie otworzyć wspólnie spółkę akcyjną pod nazwą Kasa Oszczędnościowo-Budowlana SKOK i to też będzie SKOK, w którym klienci SKOK będą oszczędzać.

Do pozostałych kwestii pan Herbert Pfeiffer już się w zasadzie odniósł. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Proszę państwa, ja myślę, że powoli będziemy zmierzali do końca.

Jeszcze pan Zehnder. Bardzo proszę.

Przewodniczący Niemieckiego Związku Prywatnych Kas Budowlanych Andreas Zehnder:

Chciałbym podkreślić jeszcze jedną kwestię. W mojej opinii nie dokonaliśmy bardzo wyraźnego rozróżnienia pomiędzy systemem kas oszczędnościowo-budowlanych a innymi możliwymi instrumentami wsparcia. Dyskusja pokazała, że gromadzenie oszczędności na cele mieszkaniowe inicjuje proces oszczędzania, który w konsekwencji prowa-

dzi do powstrzymania się od konsumpcji. Oszczędzanie na cele mieszkaniowe jest również korzystne w kontekście walki z inflacją i pozwala na zgromadzenie odpowiedniego kapitału własnego. Dzięki temu buduje się więcej mieszkań, niż miałyby to miejsce w przypadku, gdyby system finansowania budownictwa mieszkaniowego nie istniał. Zwalniane są mieszkania, które opuszczają osoby nabywające lokale mieszkaniowe na własność. Konsekwencją zwiększonej aktywności w branży budowlanej jest tworzenie miejsc pracy.

Wszystkie wymienione zjawiska są związane z oszczędzaniem na cele mieszkaniowe, nie wynikają one z faktu udzielania wsparcia. Każde państwo i każdy rząd musi dokładnie rozważyć wszystkie poruszone tu kwestie, ponieważ, jak powiedziałem, wydaje pieniądze podatników. Dla jakich grup społecznych i w jakim celu należy stworzyć dodatkowe zachęty do oszczędzania, aby poszczególne grupy lub jednostki mogły odnieść z tego tytułu określone korzyści? Jest tak, że osoby o niższych dochodach nie są skłonne do oszczędzania. Jeżeli jednak zostaną do tego zachęczone przez państwo i otrzymają z tego tytułu dodatkowe korzyści, to włączą się do tego procesu. Uważam, że stworzenie odpowiednich warunków pozwoli właściwie połączyć system oszczędzania i udzielania pożyczek z odpowiednio ukierunkowanym systemem wsparcia. Należy tu oczywiście uwzględnić możliwości finansowe państwa, jednak o to troszczy się zwykle minister finansów danego państwa, więc nie musimy się o to martwić. Należy jedynie dążyć do stworzenia idealnej kombinacji systemów. Jak powiedział pan Pfeiffer – ja także o tym wspominałem – system tego rodzaju funkcjonuje w Niemczech i udało nam się dostosować sprawny oraz sprawdzony system oszczędzania do elementów wsparcia udzielanego przez państwo. Ci, którzy są przeciwni wsparciu, powinni po prostu zastanowić się nad tym, jakiemu rodzajowi pomocy się sprzeciwiają, jak wyglądają inne rodzaje pomocy oraz jaki jest ich koszt. Jedna sprawa jest tu oczywista: na całym świecie nie ma systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego, w ramach którego nie byłoby udzielane jakiegokolwiek wsparcia ze strony państwa. Pytanie tylko, jakie rozwiązanie jest w danym przypadku optymalne.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

W swoich wypowiedziach mówicie panowie także o ograniczaniu konsumpcji, o tym, że celem funkcjonowania kas byłoby między innymi ograniczenie konsumpcji. Ja myślę, że rozumiemy to w taki sposób pozytywny. Prawda? Każda konsumpcja oczywiście napędza koniunkturę, ale tu chodzi o pewną równowagę, o to, żeby doraźnie nie skonsumować wszystkiego, co zarabiamy. Oszczędność to jest jakby podstawa przyszłości.

Proszę państwa, myślę, że powoli będziemy zmierzali do końca.

Ja poproszę pana prezesa o dwa słowa podsumowania, a później do mnie będzie należało ostatnie słowo.

Rozumiem, że wszyscy... A, jeszcze pan. Przepraszam, Panie Prezesie. Każdemu pozwolimy się wypowiedzieć.

Dyrektor Generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich Konrad Płochocki:

Dziękuję, Panie Senatorze.

Bardzo pozytywne słowo na zakończenie i na zachętę do tego, żeby o taki program faktycznie walczyć i żeby nad nim pracować. Jesteśmy objęci procedurą nadmiernego deficytu, ale być może jest to akurat świetny moment. Wczoraj odbyło się posiedzenie podkomisji do spraw programu MdM, który zakłada likwidację zwrotu części podatku VAT od materiałów budowlanych. W założeniach rządowych likwidacja tego zwrotu przyniesie w następnym roku 590 milionów zł, w 2015 r. 990 milionów, później 1 miliard 200 milionów, a w 2022 r. 1 miliard 300 milionów zł oszczędności. Być może oszczędności, które nie zostały jeszcze zagospodarowane, powinny zostać skierowane właśnie na wsparcie programu z zakresu kas mieszkaniowych.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Dzisiaj nie odnosiliśmy się do projektów, które są przygotowywane przez rząd. Program „Mieszkanie dla młodych” czy inne programy, które były w przeszłości realizowane, też miały wiele bardzo pozytywnych elementów. Dzisiaj skupiliśmy się głównie na kasach budowlanych, więc oczywiście o tych sprawach mówiliśmy, ale niewątpliwie, przystępując do dalszych prac nad tym projektem, trzeba będzie brać pod uwagę także projekty, które są w tej chwili przygotowywane przez rząd, bo one też mają niewątpliwie dużą wartość.

Panie Prezesie, proszę.

Prezes Zarządu Związku Banków Polskich Krzysztof Pietraszkiewicz:

Panie Senatorze!

Panu, a także wszystkim paniom i panom senatorom z komisji chciałbym złożyć serdeczne podziękowanie. Można by tu było powiedzieć, przywołując znane sformułowanie, „jeśli nie dziś, to kiedy, jeśli nie my, to kto?”

Po światowych doświadczeniach kryzysowych, po przejrzeniu, które systemy okazały się stabilne, które rozwiązania okazały się niestabilne, ponosimy odpowiedzialność za zbudowanie rozwiązań, mechanizmów, które przy uwzględnieniu możliwości budżetowych państwa i korzyści docelowo wykreują, zbudują system, który mógłby dobrze służyć społeczeństwu i całej gospodarce. Stąd też na koniec, wiedząc o tym, że pomysły i poglądy będą przekazywane dalej, chciałbym zwrócić się do wszystkich państwa, bez względu na państwa poglądy polityczne, frakcje, które są przez państwa reprezentowane, także bez względu na wiek – szczególnie zwracam się tutaj do ludzi młodych – i skierować do państwa taką ofertę: budujemy system, któ-

ry będzie współtworzył zaufanie pomiędzy obywatelami, pomiędzy firmami, pomiędzy obywatelami a państwem. Dlaczego? Dlatego, że chodzi tu o wzrost gospodarczy, dlatego, że chodzi tu o tysiące miejsc pracy, dlatego, że to jest obszar naprawdę wielkich innowacji, także innowacji, których potrzebuje Polska, których potrzebuje Europa. To jest system, który czyni bogatszym budżet państwa, który stabilizuje wzrost. A o to przecież walczymy, o stabilny rozwój gospodarczy Europy, a także Polski.

Chciałbym jednocześnie zapewnić państwa, że sektor bankowy, Związek Banków Polskich jest gotów do współdziałania i do współtworzenia systemu, bo chcemy być, tak jak do tej pory, bardzo dumni z tego, że w największym światowym kryzysie nie wyciągnęliśmy ręki po pomoc do kogokolwiek. Chcemy jak najlepiej służyć naszym rodakom i jak najlepiej służyć rozwojowi gospodarczemu.

Panie Senatorze, gratuluję panu odwagi i wytrwałości.
(Oklaski)

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Proszę państwa, bardzo się cieszę, że myśmy to posiedzenie, to spotkanie zorganizowali, że jako członkowie Komisji Budżetu i Finansów Publicznych mogliśmy wysłuchać tylu mądrych słów, mądrych zdań. Bardzo dziękuję za przekazane doświadczenie. Dziękuję naszym gościom z Niemiec, ze Słowacji i z Polski. To naprawdę ważna sprawa. Jestem przekonany o tym, że nasza komisja, Komisja Budżetu i Finansów Publicznych, nie zakończy pracy na tym jednym spotkaniu, że będziemy się zastanawiali, co i jak robić dalej w tej sprawie. Zobaczymy, jaka będzie decyzja Prezydium Sejmu w sprawie projektu, który jest złożony do łaski marszałkowskiej, i wtedy będziemy mogli podejmować dalsze decyzje, na pewno wspólnie z Komisją Gospodarki Narodowej, bo jest to komisja właściwa do spraw związanych z budownictwem. Nasza komisja jest niewątpliwie właściwa do spraw systemu finansowego, bankowego, a więc to, że tutaj jesteśmy, nie jest przypadkowe. Będziemy kontynuowali działania w tej sprawie tak, aby rzeczywiście nabrały one jakiegoś dobrego tempa. Jakiego kształtu to wszystko ostatecznie nabierze, będzie zależało od wielu elementów i wielu czynników, w pierwszej kolejności od tego, co wydarzy się w Sejmie w związku z projektem ustawy. Będziemy z państwem w kontakcie i będziemy starali się korzystać z waszych doświadczeń. Wszystkie naprawdę ciekawe wystąpienia i uwagi na pewno przydadzą nam się także w pracy w Komisji Budżetu i Finansów Publicznych.

Raz jeszcze bardzo, bardzo serdecznie dziękuję naszym gościom, którzy dotarli do nas i z zagranicy, i z Polski. Jeżeli będziecie mieli państwo jakieś uwagi, jakieś propozycje, które nie zostały tu zgłoszone, to prosimy o przekazanie ich drogą korespondencyjną lub w ramach indywidualnych spotkań. Postaramy się, aby wasze przemyślenia nam nie umknęły i aby można było je wykorzystać. Bardzo serdecznie dziękuję.

Zamykam posiedzenie seminaryjne Komisji Budżetu i Finansów Publicznych.

Kancelaria Senatu

Opracowanie:

Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk i łamanie: Biuro Informatyki, Dział Edycji i Poligrafii